

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ASTER-BUD”

-Tekst jednolity-

uwzględniający zmiany Statutu przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałami

nr 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, 8G, 8H, 8I, 8J /2025 z dnia 28 maja 2025 r.

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: „ASTER–BUD Spółdzielnia Mieszkaniowa”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub prawa własności lokalu użytkowego.
4. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami), zwanej dalej Ustawą.
5. Spółdzielnia może:
 - 1) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienie lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 2) prowadzić działalność społeczno-wychowawczą (kluby, sekcje, koła zainteresowań) we współpracy z organizacjami sportowo-turystycznymi oraz Towarzystwem Przyjaciół Dzieci; tworzyć warunki dla prowadzenia działalności rehabilitacyjnej w zespołach Spółdzielni przez wyspecjalizowane służby opieki zdrowotnej.

II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem *Spółdzielni* jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami *Spółdzielni* są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem *Spółdzielni* jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Postanowienia ust. 1 oraz 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 5.

1. Założyciele *Spółdzielni*, którzy podpisali Statut, stają się członkami *Spółdzielni* z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zdeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do *Spółdzielni* po jej zarejestrowaniu stają się członkami *Spółdzielni* z chwilą przyjęcia ich przez *Spółdzielnię*.
2. Członkostwo w *Spółdzielni* powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób uprawnionych zgodnie z postanowieniami Statutu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 poniżej;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez *Spółdzielnię*, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez *Spółdzielnię* do wystąpienia do sądu z wnioskiem o określenie osoby uprawnionej do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
3. Członkiem *Spółdzielni* może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem *Spółdzielni*, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków *Spółdzielni*. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w *Spółdzielni*.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem *Spółdzielni* może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez *Spółdzielnię* terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje *Spółdzielnia*. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w *Spółdzielni*.
5. Osoby wskazane w § 5 ust. 2 i 3 stają się członkami *Spółdzielni* z chwilą dokonania czynności prawnej lub ziszczenia się zdarzenia, opisanych w § 4. Osoba niebędąca członkiem *Spółdzielni*, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może stać się członkiem *Spółdzielni* z chwilą przyjęcia jej przez *Spółdzielnię* zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do *Spółdzielni* deklaracja, powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jego nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym *Spółdzielni* wskazać osobę, której *Spółdzielnia* zobowiązana jest – po jego śmierci – wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. W poczet członków *Spółdzielni* przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków i przydziału mieszkań uchwalonym przez Walne Zgromadzenie. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu.
8. Decyzja o przyjęciu lub nie przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
9. O decyzji, o której mowa w ust. 5, Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni 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.
11. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 14 dni od dnia jego wniesienia.

§ 6.

Z członkiem *Spółdzielni* ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu *Spółdzielnia* zawiera w ciągu trzech miesięcy od przyjęcia w poczet członków umowę o budowę lokalu, o której mowa w § 20.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7.

Członkowi *Spółdzielni* przysługują następujące prawa:

- 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu;
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów *spółdzielni*;

- 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 84 ust. 1 Ustawy;
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 6) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
- 7) inne prawa wynikające z ustawy, Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

§ 8.

1. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni; w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub pełnomocnika.
2. 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. Odmowa wraz z uzasadnieniem musi być udzielona członkowi przez Zarząd w terminie 7 dni.
3. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 9.

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 2) uiścić w żądanym terminie wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 3) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
2. Ponadto do obowiązków członka należy:
 - 1) przestrzeganie postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) zawiadomienie Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
3. Członkowi Spółdzielni, który nie wywiązuje się z postanowień ust. 1, Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych prac po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

A. Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego

§ 10.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa

powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia.

2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej co najmniej dwa tygodnie przed tym terminem. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem powinien być doręczony odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Od podjętej w pierwszej instancji uchwały Rady Nadzorczej, w sprawach należących do jej właściwości członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
5. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem powinien być doręczony odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W tej samej sprawie odwołanie służy tylko do jednej instancji.
8. Bezpośrednio na drodze sądowej członkowie spółdzielni lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność lokalu, mogą kwestionować zmiany wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, zmiany wysokości wkładów budowlanych i innych związanych z zobowiązaniami Spółdzielni tytułem realizowanej budowy oraz opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 11.

Organ odwoławczy, o którym mowa w § 10 ust. 4 powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

B. Wpisowe i udziały

§ 12.

1. Właściciel lokalu, któremu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków wnosi wpisowe i deklaruje co najmniej 1 udział.
2. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, a dla współmałżonka i spadkobierców członka 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Udział wynosi 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
4. Członek jest zobowiązany wpłacić wpisowe oraz zadeklarowane udziały w terminie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia go o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Niewpłacenie wpisowego lub

udziału może być powodem do wykreślenia z rejestru członków.

C. Wkłady budowlane

§ 13.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.
3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed nabyciem prawa odrębnej własności lokalu.
4. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
5. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.

§ 14.

Zwrot wkładów oraz równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu następuje według zasad określonych w § 15 i § 47-49 Statutu – po wygaśnięciu prawa do lokalu.

§ 15.

1. Do rozliczenia z członkami zwalnającymi mieszkanie przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych do ich wartości rynkowej – z uwzględnieniem odpowiednich postanowień Ustawy.
2. Przy zwrocie należności z tytułu wkładu budowlanego członek otrzymuje równowartość prawa do lokalu po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a równowartość tego prawa ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany uaktualniony do wartości rynkowej.

D. Spółdzielcze prawo do lokalu

§16

Skreślono

§ 17

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w trakcie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między

małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o ustawowej wspólności majątkowej.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed podziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku na majątek wspólny.

§ 18.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Umowa nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 19.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 20.

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w statucie Spółdzielni.
2. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wniesionym wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. 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.
7. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
8. 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 przepisy USM o zarządzie powierzonym Spółdzielni.

§ 21.

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 20, ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego (chyba, że strony postanowią inaczej), gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 20 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 22.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu. W takim przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 23.

W sprawach dotyczących postępowania i określania w nieruchomości Spółdzielni przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zastosowanie znajdują przepisy Ustawy.

§ 24.

Skreślono

§ 25.

Skreślono

§ 26.

Skreślono

§ 27.

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 22, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wraz z ewentualnym ułamkowym udziałem we współwłasności garażu, a także koszty wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu i ewentualnie ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

E. Używanie lokali

§ 28.

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie – z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Opłaty z tytułu użytkowania lokalu i miejsca parkingowego obciążają każdorazowo członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, której przysługuje prawo do lokalu.

§ 29.

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Oplaty związane z użytkowaniem, eksploatacją i utrzymaniem lokali (nieruchomości)

§ 30.

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.
2. Osoby niebędące 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, z zastrzeżeniem § 82.
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 postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący 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, z zastrzeżeniem § 82.

§ 31.

Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwałą walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 32.

1. Za opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5 oraz w § 31, przeznacza się wyłącznie na cele tam określone.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, co najmniej 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.

5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 33.

1. Opłaty, o których mowa w § 30 i § 31 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.

F. Ustanie członkostwa i jego skutki

1/ Przyczyny ustania członkostwa

§ 34.

1. Członkostwo w *Spółdzielni* ustaje w przypadku:
 - 1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem,
 - 2) wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem,
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 9) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.
2. Członkostwo właściciela lokalu ustaje także w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

§ 35.

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 36.

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w

powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

§ 37.

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
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 – prawnie podjętych,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 38.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w przypadku, gdy członek nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany), a także jeżeli nie wpłaca w terminie opłat określonych w § 30 i § 31.

§ 39.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo do uczestnictwa w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.

§ 40.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

2/ Skutki ustania członkostwa.

a. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 41.

W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepis § 17 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 42.

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.

§ 43.

Skreślono

§ 44

Skreślono

§ 45

Skreślono

G. Rozliczenie z tytułu udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 46.

Niezwłocznie po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego prawa do garażu Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przygotować rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 47.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, w przypadku własnościowego prawa do lokalu – zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 15 ust. 2.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

§ 48.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 49.

Wypłaty kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinny być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od ustania członkostwa.

H. Domy jednorodzinne –

§ 50.

Skreślono

§ 51.

Skreślono

§ 52.

Skreślono

§ 53.

Skreślono

§ 54.

Skreślono

Garáže

§ 55.

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu przeniesienia ich własności na członków Spółdzielni.
2. Postanowienia Statutu dotyczące garaży mają również zastosowanie do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

§ 56

Skreślono

§ 57.

Warunki korzystania z garażu, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa regulamin zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie oraz umowa zawarta między Spółdzielnią a członkiem.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 58.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali największą liczbę głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Nie może być członkiem Zarządu lub Rady Nadzorczej osoba, która jest właścicielem, współnikiem, akcjonariuszem lub członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią.

A. Walne Zgromadzenie

§ 59.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek *Spółdzielni* może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo 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 mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 60.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub

- Zarządu w tych sprawach i udzieleniu 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku Spółdzielni oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalenie funduszy celowych nieokreślonych w Statucie i zasad tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

2. Ponadto następujące sprawy należą do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia:

- 1) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 2) *Skreślono*
- 3) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 61.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwoływane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym terminie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, nie mniej niż 15 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinny być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz określeniem porządku obrad.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane wg procedury ust. 3 powinno się odbyć w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. O ile w terminie podanym w ust. 5 Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane wówczas może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. 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.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ustępie poprzednim, 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.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 62.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w trybie § 61. Zasada ta nie dotyczy ewentualnej 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.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Również w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwały podejmowane są bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwalania i zmiany Statutu oraz odwoływania członka Rady, kiedy to wymagana jest kwalifikowana większość 2/3 oddanych głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady oraz odwoływania członków Rady i Zarządu.
5. Na żądanie 1/5 liczby głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 63.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. 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.

§ 64.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i zastępca członka. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Szczegółowy tryb obradowania oraz podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 65.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły Walnego Zgromadzenia, co najmniej 10 lat.

B Rada Nadzorcza

§ 66.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 67.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 letniej wspólnej kadencji.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 68.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 69.

Kadencja Rady trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 70.

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 organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 4) śmierci członka Rady.

§ 71.

W przypadku utraty mandatu przez członka Rady przed upływem kadencji należy niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Mandat tak wybranego członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem trzyletniej kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej (wspólna kadencja).

§ 72.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 2) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 9) podejmowanie uchwał o nabyciu i obciążeniu nieruchomości,
 - 10) *Skreślono*
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 12) wybór i odwołanie prezesa Zarządu oraz członka Zarządu,
 - 13) uchwalanie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
 - 15) uchwalanie regulaminu korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym,
 - 16) uchwalanie regulaminu wyboru dostawców i wykonawców robót inwestycyjnych, projektowych i innych,
 - 17) uchwalanie regulaminu w sprawie określania zasad i trybu postępowania, przy udostępnianiu dokumentów Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Aster-Bud”,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych przez Zarząd, a nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
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.

§ 73.

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

§ 74.

Na każdym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności.

§ 75.

1. W celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej nowej kadencji, Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia zwołuje pierwsze posiedzenia Rady nie później niż 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się:
 - 1) wyboru przewodniczącego Rady oraz sekretarza,
 - 2) przydziału czynności innym członkom Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub sekretarz, co najmniej raz w miesiącu.
3. Na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu posiedzenie Rady powinno być zwołane w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 76.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za czynny udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie jednomiesięcznego ryczału.
3. Wysokość wynagrodzenia nie może być większa niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i wynosi odpowiednio: 7,5 % ww. wynagrodzenia – Przewodniczący Rady Nadzorczej, 7,5 % – Sekretarz Rady, 7,5 % – pozostali członkowie Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 77.

1. Zarząd składa się z jednej do dwóch osób, w tym prezesa albo prezesa i jednego członka wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętności z zakresu administracji i zarządzania oraz kierowania i organizacji procesu pracy.
3. Z prezesem Zarządu i członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 78.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w zakresie bieżącej i

perspektywicznej działalności Spółdzielni nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności:
 - 1) Radzie Nadzorczej – co najmniej raz na kwartał,
 - 2) Walnemu Zgromadzeniu – na każdym Walnym Zgromadzeniu.

§ 79.

1. Zarząd wieloosobowy 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.

§ 80.

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają: prezes Zarządu – w przypadku Zarządu jednoosobowego lub prezes Zarządu i członek Zarządu w przypadku, gdy Zarząd składa się z dwóch osób.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 81.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 82.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 83.

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni większa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych, obciążają odpowiednio te fundusze.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na

nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 84.

Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. Różnica między przychodami a kosztami zwiększa przychody lub koszty w roku następnym.

§ 85.

1. Źródłem finansowania działalności Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia może korzystać:
 - 1) z zaciągniętych kredytów bankowych,
 - 2) darowizn.

§ 86.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 87.

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Koszty ogólne Spółdzielni dzielone są na poszczególne inwestycje proporcjonalnie do ich wartości.
2. Raz w roku, w terminie do 31 marca Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej sprawozdanie o stanie funduszy oraz perspektywach ich powiększenia lub uszczuplenia.
3. Zarząd sporządza preliminarz przewidywanych dochodów i wydatków na dany rok kalendarzowy najpóźniej do 31 marca tego roku. Do 31 marca roku następnego bilans dochodów i wydatków z gospodarowania zasobami mieszkaniowym Spółdzielni Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej.
4. Najpóźniej do 31 marca Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok ubiegły.

§ 88.

Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie z działalności łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 89.

Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności, rzetelności całości jej działania.

Niniejszy statut został uchwalony na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu

Członków SM „ASTER-BUD” w dniu 27 listopada 2007r, Uchwałą Nr1/2007 oraz

zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.