



STATUT

SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„MERKURY”
W WARSZAWIE

SPIS TREŚCI:**STRONA**

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE	5
	A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
	B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
	C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	9
III.	PRAWO DO LOKALU	11
	A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	11
	B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	13
	C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
	D. NAJEM LOKALI	15
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA	16
V.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	17
VI.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	27
VII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2¹.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. ustaw, w szczególności:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 521), zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”,
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwanej dalej „u.s.m.”;
2. statutu Spółdzielni, zwanego dalej „Statutem”;
3. regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. (uchylony)
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
 - 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społeczno-gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami



spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.

6. 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.
7. 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.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
9. Spółdzielnia nie może lokować posiadanych środków pieniężnych w aktywa finansowe niegwarantujące pełnego zwrotu wniesionego kapitału, w szczególności w akcje, instrumenty pochodne, obligacje korporacyjne, certyfikaty inwestycyjne, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych oraz kryptowaluty.

II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni, zwanym dalej „członkiem”, 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, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym.
2. Członkami 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 jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym. Właścicielowi lokalu lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym, który nie jest członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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 lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) i innych przypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 5.

1. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem przysługuje wyłącznie:
 - 1) osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2) osobom posiadającym udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1, jest złożenie na piśmie deklaracji członkowskiej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP i REGON.
3. O przyjęciu w poczet członków decyduje w formie uchwały Zarząd Spółdzielni, zwany dalej „Zarządem”.



4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu albo odmowie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale tej zainteresowany powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6.

Członkowi przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jeżeli ma pełną zdolność do czynności prawnych; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych albo niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni;
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania skarg i wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) ekspektatywa własności - z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu;
- 4) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy o budowę lokalu, umowy najmu albo umowy sprzedaży;
- 5) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 6) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
- 7) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo wglądu do tych dokumentów oraz samodzielnego wykonania kopii tych dokumentów za pomocą własnego sprzętu; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości nieprzekraczającej rzeczywistych kosztów ich wykonania, określonych w regulaminie;
- 8) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę; odmowa powinna być wyrażona na piśmie; członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów; wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 9) prawo zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia;



- 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach wysokości opłat;
- 11) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat;
- 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 13) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

§ 7.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 8.

Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, a w szczególności ponieść koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 5) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat do 15 dnia każdego miesiąca;
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu spłat, w części przypadającej na jego lokal, kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji, co do której zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu oraz remontów budynku, w którym znajduje się lokal, do którego przysługuje mu prawo;
- 8) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią.

§ 9.

Członkowie, 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 albo budowlanych.

§ 10.

1. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Osoby niebędące członkami, 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
3. Za opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, 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.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Wynajmowanie albo oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego albo części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie albo oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do zawiadomienia Spółdzielni na piśmie o tej czynności.

§ 11.

Na wniosek członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni wydaje zaświadczenie o prawie do posiadanego lokalu, jego statusie, położeniu i powierzchni.

§ 12.

1. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić na piśmie lub drogą elektroniczną co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o danej zmianie na piśmie lub drogą elektroniczną, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami 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. Opłaty, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz w § 10 ust. 1 i ust. 2;



- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów oraz wydatków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki na fundusze remontowe tych nieruchomości.
5. Spółdzielnia zawiadamia drogą elektroniczną o zmianie wysokości opłat na pisemny wniosek zainteresowanego, w którym wskazany został jego adres email.

§ 13.

1. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni wraz z załącznikami, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Protokoły wraz z załącznikami z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej są publikowane na stronie internetowej Spółdzielni niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni po posiedzeniu, na którym protokół został przyjęty i podpisany.

B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14.

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu w terminie 4 miesięcy od dnia jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej (podjętej po rozpatrzeniu odwołania), członkowi przysługuje prawo odwołania się na piśmie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia listem poleconym. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone w terminie 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi listem poleconym w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Skargi i wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni. W razie decyzji odmownej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub w sprawie wysokości opłat, Zarząd jest obowiązany pisemnie ją uzasadnić i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie członka do Rady Nadzorczej powinno być wniesione w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji odmownej. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 2 miesięcy.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w terminie 14 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały, zawiadamia na piśmie osobę, która zgłosiła wniosek, podając uzasadnienie nieuwzględnienia w całości albo w części tego wniosku.
5. Organ Spółdzielni wskazany w statucie do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 15.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany.

§ 16.

1. Wkład budowlany na lokale w nowych inwestycjach pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe oraz udział w nieruchomości wspólnej. Wkład mieszkaniowy pokrywa tę część łącznych kosztów zadania inwestycyjnego, która nie została sfinansowana z innych źródeł. Koszty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego powiększają odpowiednio koszty budowy lokali i wymagane wkłady z nimi związane.
2. Wysokość kosztów budowy lokalu oraz sposób wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 17.

Wkład mieszkaniowy i wkład budowlany (zaliczkę na wkład) wnosi się na konto Spółdzielni w wysokości i terminie, które określa umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo umowa o budowę lokalu. Umowy te określają również konsekwencje niedotrzymania ich warunków oraz zasady zwrotu wniesionych zaliczek na wkład mieszkaniowy albo wkład budowlany.

§ 18.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przystępującą do inwestycji w trakcie jej realizacji, na różnych etapach zaawansowania, Zarząd może podpisać umowę o budowę lokalu, ustalając wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy uiszczania zaliczek na wkład budowlany stosownie do (wstępnie ustalonych) poniesionych już wydatków na lokal, z uwzględnieniem w szczególności takich wskaźników jak: stopa inflacji, oprocentowanie kredytów, wzrost cen towarów i usług budowlanych.

§ 19.

Od niewpłaconych w terminie rat wkładu mieszkaniowego i budowlanego Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.

§ 20.

Po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego Zarząd może postanowić o zbyciu wolnych lokali w drodze przetargu, którego zasady i tryb przeprowadzenia określa „Regulamin przeprowadzenia przetargu pisemnego na ustanowienie odrębnej własności lokalu w inwestycjach realizowanych przez SBM „Merkury” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.



3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 22.

1. Rozliczenie z byłym członkiem albo ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane na dzień opróżnienia lokalu.
2. Wypłata kwot należnych z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

III. PRAWO DO LOKALU

A. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca zadanie inwestycyjne w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a ponadto określać:
 - 1) zobowiązanie osoby, o której mowa w ust. 1, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy;
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy i ich rozliczenia;
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę, o której mowa w ust. 1, na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana wnieść w całości wkład budowlany przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczek na wkład budowlany i terminy ich płatności określa Zarząd.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.



§ 24.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

§ 25.

1. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią oraz przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności zawierana jest w formie aktu notarialnego.

§ 26.

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 27.

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków lub kilku osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej.

§ 28.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej 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.
2. Na pisemne żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, o których mowa w ust. 1, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 29.

Zasady wnoszenia opłat za lokal i zarządzanie nieruchomością wspólną są ustalane przez Radę Nadzorczą i obowiązują przez okres sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 u.s.m.

§ 30.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zwanej dalej „u.w.l.”, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy u.w.l. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. 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 odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 u.w.l.

§ 31.

Przepisy §§ 23-29 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub parkingu naziemnego.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 32.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje członkom i osobom niebędącym członkami. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, które przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 33.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka lub osobę niebędącą członkiem na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, w szczególności z tytułu opłat, o których mowa w § 8 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 i ust. 2;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub na parkingu naziemnym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego, po dokonaniu spłat, o których mowa w ust. 1, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego do gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali jej poprzednicy prawni.

§ 35.

1. W razie śmierci członka albo osoby niebędącej członkiem uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 36.

1. W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat za lokal, rażącego lub uporczywego wykraczania osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub ich niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 u.w.l. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 37.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia przez Spółdzielnię pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m. i w Statucie.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność albo współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 38.

1. Prawa i obowiązki członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego reguluje u.s.m.
2. W zakresie nieuregulowanym w u.s.m. do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

D. NAJEM LOKALI

§ 39.

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali z osobami fizycznymi lub prawnymi.
2. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze przetargu, po uzyskaniu, w formie uchwały, zgody Rady Nadzorczej, która zasięga w tej sprawie opinii Rady Osiedla.



IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 40.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l.;
 - 8) gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu (tzn. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa);
 - 9) z dniem śmierci członka, a osoby prawnej z dniem ustania jej bytu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 41.

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu, udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym może wystąpić ze Spółdzielni w każdym terminie za wypowiedzeniem na piśmie złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 42.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Rada Osiedla.

§ 43.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 44.

1. Członek 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.
- 1¹. Zarząd określa wzór pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, oraz oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać:
 - 1) imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz podpis członka udzielającego pełnomocnictwa;
 - 2) imię, nazwisko, numer PESEL oraz podpis pełnomocnika, a w przypadku adwokata lub radcy prawnego, również numer wpisu na listę adwokatów lub radców prawnych.
- 1². Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka, w rozumieniu art. 2 ust. 5 u.s.m., z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek;
- 1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikających z art. 27^{3a} u.s.m., że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.
- 1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.
- 1⁵. Członek lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
- 1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
2. Członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.
3. Osoba prawna uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni albo ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów, stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.



4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 45.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał odnośnie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) uchwalanie zmian Statutu;
- 5) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 6) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej spółdzielni; uchwały nie wymaga ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przenoszenie własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub na parkingach naziemnych;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku oraz wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 11) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i likwidacji funduszy celowych.

§ 46.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.



5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie na piśmie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom w sposób, o którym mowa w § 47 ust. 1, tj. na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków oraz listy kandydatów do Rady Nadzorczej zgłoszonych w trybie, o którym mowa w § 53 ust. 3.

§ 47.

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu w klatkach schodowych, umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych oraz jego publikację na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia oraz publikacji na stronie internetowej Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 49 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Walne Zgromadzenie oraz podjęte w jego trakcie uchwały są ważne niezależnie od liczby członków uczestniczących w obradach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 5.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru albo odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i uzyskała większość ważnych głosów oddanych przez członków, którzy wzięli udział w głosowaniu, obliczaną zgodnie z zasadą, o której mowa w § 48 Statutu, z zastrzeżeniem:
 - 1) uchwalenia zmian statutu – wymagana większość 2/3 głosów;
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymagana większość 2/3 głosów;
 - 3) połączenia Spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów;
 - 4) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – wymagana większość 2/3 głosów;



- 5) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni – wymagana większość 2/3 głosów, przy udziale co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków.

§ 48.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą uwzględnia się ważne głosy oddane za, przeciw uchwale i głosy wstrzymujące się, przy czym liczba głosów za uchwałą musi być większa od sumy głosów przeciw uchwale oraz wstrzymujących się.

§ 49.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują członków oraz organy Spółdzielni.
2. Zarząd jest obowiązany ogłosić podjęte uchwały na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 50.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zaskarżenie wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Do czasu prawomocnego uchylenia przez sąd uchwały Walnego Zgromadzenia jest ona wiążąca dla członków i organów Spółdzielni.

§ 51.

Szczegółowy tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów, w tym wyboru członków Rady Nadzorczej, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 52.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 53.

1. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 7 członków, jednakże nie więcej niż po jednej osobie z danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 1¹, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych w trybie, o którym mowa w ust. 3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata – od dnia wyboru Rady Nadzorczej do dnia wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
- 1¹. W wyborach uzupełniających nie stosuje się zasady ograniczającej liczbę osób z jednej nieruchomości.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, mogą zgłaszać na piśmie nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata

powinno być poparte przez co najmniej 10 członków, a także zawierać pisemne oświadczenie kandydata o zgodzie na kandydowanie oraz o spełnianiu wymogów, o których mowa w ust. 7.

4. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów, a liczba tych głosów w każdym przypadku spełnia warunek zwykłej większości głosów ważnych.
5. Jeżeli w wyniku głosowania liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości, jest mniejsza niż 5, zarządza się jedno dodatkowe głosowanie pomiędzy kandydatami, którzy nie spełnili tego warunku. Jeżeli po dodatkowym głosowaniu liczba kandydatów, którzy spełnili warunek zwykłej większości nadal jest mniejsza niż 5, wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
6. Jeżeli w wyniku głosowania dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to, że liczba wybranych kandydatów będzie wyższa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się głosowanie między tymi kandydatami.
7. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba, która prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 62 lub jest członkiem władz podmiotu pozostającego w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią.
8. Z chwilą powzięcia przez Radę Nadzorczą wiadomości, iż jej członek prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza jest obowiązana zawiesić takiego członka w pełnieniu funkcji do najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W terminie trzech miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia albo odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej i wybraniu w jego miejsce innej osoby spełniającej wymogi, o których mowa w ust. 7.
9. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
10. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
11. W razie rezygnacji członka Rady Nadzorczej, odwołania go albo utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca trwającej kadencji wchodzi osoba wybrana na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie pierwszej kadencji. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Okres karencji do ponownego wyboru na członka Rady Nadzorczej wynosi jedną kadencję Rady Nadzorczej.
13. Od członków Rady Nadzorczej wymaga się znajomości przepisów, na podstawie których działa Spółdzielnia, w szczególności Prawa spółdzielczego, u.s.m. oraz Statutu.

§ 54.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) analizę okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni,
 - c) analizę rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,

- d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz skarg i wniosków członków,
 - f) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - g) nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu, a także ustalanie wysokości ich wynagrodzenia oraz innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych,
 - h) opiniowanie umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - i) przeprowadzanie kontroli tematycznych;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania poręczeń i gwarancji prawa cywilnego lub wekslowego;
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 10) występowanie do Walnego Zgromadzenia z opinią o udzielenie albo nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu;
 - 11) podejmowanie (w głosowaniu tajnym) uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych);
 - 12) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia ani niebędących regulaminami wewnątrzzakładowymi;
 - 13) uchwalanie zasad ustalania wysokości opłat za lokale oraz korzystania z usług i urządzeń Spółdzielni;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, uczestniczenie w procesie lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 15) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie gospodarowania funduszami celowymi;
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.

§ 55.

- 1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- 2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.



§ 56.

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 21 dni od dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej. Na posiedzeniu tym Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
 - 1) przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, stanowiących prezydium Rady Nadzorczej;
 - 2) skład komisji stałych Rady Nadzorczej, określając zakres ich działania.
- 1¹. Rada Nadzorcza ma zdolność do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy minimalnego składu Rady, określonego w Statucie.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku, a porządek obrad powinien obejmować sprawy zawarte w tym wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest wykonywana społecznie. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za faktyczny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
 - 1) przewodniczący – 24% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 2) zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji stałej – 21% minimalnego wynagrodzenia brutto;
 - 3) pozostali członkowie – 18% minimalnego wynagrodzenia brutto,o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu albo posiedzenie to nie odbyło się w danym miesiącu. Za udział w pracach, posiedzeniu prezydium Rady Nadzorczej i posiedzeniu komisji stałej dodatkowe wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 57.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, sprawy organizacyjne oraz zasady wyboru członków Zarządu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 58.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i wiceprezesów.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych w wyniku konkursu. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Regulamin Rady Nadzorczej.
5. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązywany jest przez Radę Nadzorczą na podstawie umowy o pracę.
6. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
7. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W tym celu wymagane jest podjęcie odrębnej uchwały w trakcie tego Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Zarządu pełni swoją funkcję od momentu wyboru do momentu odwołania.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.



10. (uchylony)

§ 59.

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Najpóźniej do 30 dnia kwietnia Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ubiegły rok.

§ 60.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w u.s.m. lub w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umów o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych stanowiących własność Spółdzielni oraz innych umów dotyczących najmu majątku Spółdzielni;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 8) udzielanie pełnomocnictw;
 - 9) podejmowanie czynności zarządczych w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., niezastrzeżonych w u.s.m. lub w statucie dla innych organów Spółdzielni i właścicieli lokali.
2. Szczegółowe kompetencje, podział uprawnień między członkami Zarządu oraz organizację pracy Zarządu określa regulamin Zarządu.

§ 61.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 62.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Zakaz wykonywania odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni dotyczy także bliskich członka Rady Nadzorczej i Zarządu,

przez których rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych i usługowych na terenie województwa mazowieckiego;
 - 2) działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
 - 3) działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym;
 - 4) działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami;
 - 5) działalność w zakresie usług remontowo-budowlanych.

§ 63.

1. Członkowie mogą powołać Radę Osiedla.
2. Rada Osiedla wyłaniana jest spośród członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Rada Osiedla składa się z minimum 3 członków.
3. Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Zebranie Członków zwoływane jest przez Zarząd Spółdzielni co 3 lata. Zarząd zwołuje zebranie członków także na pisemny wniosek Rady Osiedla, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 64.

1. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu, które dokonało wyboru członków Rady Osiedla do dnia Zebrania Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu zwołanego w 3 roku kadencji, w celu dokonania wyboru członków Rady Osiedla na kolejną kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla ustaje w przypadku:
 - 1) odwołania przez 2/3 członków uczestniczących w Zebraniu Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu;
 - 2) rezygnacji z mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku ustania mandatu członka Rady Osiedla w trakcie kadencji, Zarząd na wniosek Rady Osiedla zwołuje Zebranie Członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu w celu uzupełnienia składu Rady Osiedla.

§ 65.

1. Członkiem Rady Osiedla nie może być:
 - 1) członek Zarządu;
 - 2) pracownik Spółdzielni.

§ 66.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali;
 - 2) opiniowanie planów remontów oraz zgłaszanie propozycji do tych planów;

- 3) opiniowanie treści ankiet;
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalach użytkowych zlokalizowanych w danym osiedlu;
 - 5) opiniowanie wniosków w sprawie wynajęcia przez Spółdzielnię lokali użytkowych;
 - 6) opiniowanie na wniosek członka jego pisma kierowanego do Zarządu lub Rady Nadzorczej;
 - 7) zgłaszanie projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 46 ust. 5;
 - 8) delegowanie przedstawiciela do prac w komisjach ds. wyboru wykonawcy: prac projektowych, robót budowlanych, remontowych oraz prac konserwacyjnych dotyczących danego osiedla, z prawem udziału w głosowaniu.
2. Opinie Rady Osiedla nie są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla przez Zarząd lub Radę Nadzorczą wymagane jest pisemne uzasadnienie danego organu.
 3. W przypadku nieuwzględnienia opinii Rady Osiedla Zarząd przedkłada sprawę Radzie Nadzorczej, która może zarządzić głosowanie stosownego wniosku przez członków i właścicieli posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu. Głosowanie odbywa się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a decyzje zapadają większością zebranych głosów. Głosowanie jest ważne pod warunkiem uczestnictwa w nim co najmniej 3/10 ogólnej liczby członków lub właścicieli.



VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) własne:
 - a) zasobowy – na który składają się wpłaty wpisowego dokonane przez członków, części nadwyżki bilansowej lub inne środki określone w przepisach,
 - b) udziałowy – na który składają się wpłaty udziałów dokonane przez członków lub inne środki określone w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych,
 - d) wkładów mieszkaniowych,
 - e) pozostałe fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni.
 - 2) celowe:
 - a) remontowy,
 - b) inne wynikające z odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 68.

Suma poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółdzielnię oraz suma zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię nie może przekroczyć 50% sumy bilansowej za rok ubiegły.

§ 69.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego.

§ 70.

(uchylony)



VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71.

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

Za zgodność

z podjętymi uchwałami nr 1, 2, 3, 4, 5, 9 Walnego Zgromadzenia w dniu 25 czerwca 2026 r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa

„MERKURY”
PREZES ZARZĄDU
mgr Magdalena Hermanowska

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa

„MERKURY”
Wiceprezes Zarządu
Ds. eksploatacyjno – technicznych
mgr Grzegorz Sawicki

Sygnatura sprawy: 45498/26/904

Sygnatura sprawy: WA.XIII NS-REJ.KRS/045498/26/904

Postanowienie

Dnia:2026-08-28 r.

SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY RENATA MAJSZCZYK

po rozpoznaniu w dniu:2026-08-28 r. W WARSZAWIE

na posiedzeniu NIEJAWNYM
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA"MERKURY"
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA"MERKURY", WARSZAWA
o numerze KRS: 0000038688

po s t a n a w i a:

I.
Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.
wpisać pola

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	25 CZERWCA 2026 R., DODANO PAR. 2[1], ZMIANA PAR. 3, PAR. 5, PAR. 6, PAR.8, PAR.11, PAR.13, PAR.14, PAR.16, PAR. 19, PAR.23, PAR. 33, PAR.34, PAR.40, PAR.44, PAR.45, PAR.46, PAR.47, PAR.48, PAR.53, PAR.54, PAR.56, PAR.58, PAR.60, PAR.66, PAR.67, PAR.69, PAR.71, UCHYLONY PAR.70
---	---

