

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO–MIESZKANIOWEJ**  
**„DEMBUD”**  
**(dalej: „Statut”)**

***Postanowienia ogólne***

**§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano–Mieszkaniowa „DEMBUD”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótów: SBM „DEMBUD” lub S.B.M. „DEMBUD”.

**§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

**§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków Spółdzielni oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie Członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a. 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.
  - b. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz Członków Spółdzielni własności tych domów, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a w szczególności lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych i pomieszczeń gospodarczych,
  - d. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków lub innych osób niebędących Członkami Spółdzielni,
  - e. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami nieruchomości.
3. Wykreślony.
4. Wykreślony.

## **Członkowie Spółdzielni**

### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni, z mocy prawa, jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
  - c. której przysługuje własność lokalu i która była członkiem Spółdzielni w dniu 9.09.2017 r.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. 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.
5. Osoba, która przekształciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje Członkostwo w Spółdzielni.
6. Warunkiem przyjęcia na Członka, w sytuacji, o której mowa w ust. 4 powyżej jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania i adres do korespondencji oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, adres do korespondencji oraz KRS.
7. Przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni poświadczą na deklaracji dwóch Członków Zarządu lub osoba do tego upoważniona przez Zarząd. Datą przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni jest data złożenia deklaracji.
8. Przepisy ust. 1-7 powyżej stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **§ 5**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a. nabycia ekspektatywy własności,
  - b. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - c. zawarcia umowy o wybudowanie lokalu.

2. 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. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu osobę, której przypadnie Członkostwo wskaże Spółdzielnia. Zgodne oświadczenie po upływie terminu może zmienić Członkostwo.

## **Rejestr Członków**

### **§ 6**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr Członków, który powinien zawierać:
  - a. imię i nazwisko osoby fizycznej lub firmę osoby prawnej,
  - b. numer rejestru,
  - c. PESEL,
  - d. KRS,
  - e. numer telefonu i adres email,
  - f. miejsce zamieszkania Członków lub adres korespondencyjny, a w przypadku osób prawnych – siedzibę wraz z adresem tej firmy,
  - g. wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów – w odniesieniu do osób, które wniosły udziały przed 9 wrześniem 2017 r.
  - h. zmianę danych, o których mowa powyżej,
  - i. datę przyjęcia w poczet Członków,
  - j. datę ustania Członkostwa i jego przyczynę.
2. Rejestr może przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel Członka lub Spółdzielni.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego, zgodnie z wymogami art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni**

### **§ 7**

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo:
  - a. wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni,
  - b. do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - c. udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - d. do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego, ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - e. do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - f. żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów (nieodpłatnie) oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi (na koszt wnioskującego). Koszt wydania ww. dokumentów określa Zarząd. 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 może wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być złożona pisemnie. 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 – w terminie 7 dni od doręczenia Członkowi pisemnej odmowy,
  - g. do przeglądania rejestru Członków Spółdzielni,
  - h. do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej Członka,
  - i. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do odwołania się do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu podjętej w jego sprawie, w terminie 14 dni od otrzymania takiej decyzji. Rada nadzorcza rozpatruje odwołanie na najbliższym bądź na kolejnym swoim posiedzeniu.
3. Walne Zgromadzenie może przyznawać osobom szczególnie zasłużonym dla Spółdzielni tytuł Honorowego Spółdzielcy SBM „DEMBUD bez praw i obowiązków przysługujących Członkom.

## § 8

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

- a. przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b. współpracy ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- c. wnoszenia wkładu budowlanego lub zaliczek na wkład w wymaganej wysokości,
- d. terminowego uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali lub domów jednorodzinnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także wnoszenia opłat za umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni szyldy, reklamy i tablice informacyjne,
- e. zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w rejestrze Członków,
- f. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania i zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
- g. zawiadamiania Spółdzielni o ustanowieniu pełnomocnika uprawnionego do odbioru korespondencji,
- h. udostępniania zajmowanego lokalu na wezwanie Spółdzielni celem usunięcia awarii, ustalenia zakresu niezbędnych prac i przeprowadzenia remontu, przeglądu lub konserwacji urządzeń,
- i. solidarnego z innymi mieszkającymi osobami wnoszenia opłat za używanie lokalu,
- j. niezwłocznego zgłaszania usterek i nieprawidłowości w funkcjonowaniu lokalu lub części wspólnych budynku.

## ***Wkład budowlany***

## § 9

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Regulamin zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów budowlanych uchwała Rada Nadzorcza.
3. Zarząd uchwała koszty budowy lokalu i wysokość wymaganego wkładu budowlanego w dwóch etapach:
  - a. wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowej, co jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład budowlany,
  - b. ostatecznie, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego, nie później jednak niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

4. W przypadku wniosku Członka Spółdzielni o zmiany w projekcie albo dodatkowe wyposażenie lokalu lub domu jednorodzinnego Spółdzielnia przedstawia kosztorys robót dodatkowych do akceptacji. Rozliczenie z tytułu prac dodatkowych dokonuje się na podstawie kosztorysu powykonawczego.

### ***Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności***

#### **§ 10**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu (miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym) lub domu jednorodzinnego uprawnia do używania go przez Członka Spółdzielni, upoważnioną osobę i osoby przez nich wskazane oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w § 14.
2. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni, Zarząd zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, lokalu o innym przeznaczeniu, ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym lokalu garażowym, po dokonaniu spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową oraz po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 11**

1. Członek Spółdzielni uzyskuje odrębną własność lokalu lub domu jednorodzinnego z chwilą zrealizowania – na jego wniosek:
  - a. umowy przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - b. ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności w wyniku zrealizowania umowy o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego.
2. Koszt zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają Członka Spółdzielni. Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.



## ***Używanie lokali***

### **§ 12**

1. Lokal lub dom jednorodzinny zajmowany przez Członka Spółdzielni lub uprawnioną osobę może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osoba, której przysługuje własność bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, może ten lokal lub miejsce w całości lub w części wynająć lub użyczyć. Niedozwolone jest wynajmowanie lokali na działalność naruszającą porządek i bezpieczeństwo w budynku oraz zakłócającą spokój współmieszkańcom. W szczególności dotyczy to wynajmowania lokali na agencje towarzyskie.
4. Prowadzenie w lokalu użytkowym działalności gospodarczej o szczególnej uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości (np. działalność gastronomiczna, oświatowa, rozrywkowa czy produkcyjna) wymaga zgody Zarządu.
5. Umieszczenie na zewnątrz lokalu lub budynku reklam, tablic itp. musi być wcześniej uzgodnione z Zarządem Spółdzielni oraz zgłoszone do odpowiedniego organu administracyjnego, a także nie może powodować uciążliwości ani naruszać estetyki budynku.

### **§ 13**

Szczegółowe zasady używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ***Opłaty za używanie lokali***

### **§ 14**

1. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali uiszczają do Spółdzielni opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz opłaty związane z należyтым funkcjonowaniem nieruchomości.
2. Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustala opłaty za używanie lokali.

3. Zarząd ustala wysokość opłat za umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni szyldy, reklamy i tablice informacyjne.

## § 15

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych wraz z pisemnym uzasadnieniem Zarząd zawiadamia co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin, o którym mowa w ust. 1 powyżej. O zmianie wysokości pozostałych opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - b. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania odsetek za opóźnienie.
5. Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych.
6. Za opłaty, o których mowa wyżej, odpowiadają solidarnie posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub właściciele lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. W przypadku braku zapłaty za używanie lokali, pomimo upomnienia ze strony Spółdzielni, sprawa jest przekazywana do Działu Windykacji.
9. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu ponoszą oni opłaty w nowo ustalonej wysokości.



## ***Ustanie Członkostwa***

### **§ 16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - b. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - d. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia uchwały właścicieli lokali o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej oraz po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania Członkostwa, utrata Członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą Członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
5. W przypadku gdy zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy zobowiązani są, w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego, ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd.

### **§ 17**

1. Właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wystąpienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## ***Rozliczanie z tytułu udziałów i wkładów***

### **§ 18**

W razie śmierci Członka Spółdzielni przed zawarciem umowy o własność lokalu, domu jednorodzinnego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu

garażowym, spadkobiercom Członka przysługuje zwrot kwot wpłaconego wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.

## **§ 19**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w art.17<sup>11</sup> ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

## **Organy Spółdzielni**

### **§ 20**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a. Walne Zgromadzenie,
  - b. Rada Nadzorcza,
  - c. Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz zasady podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określa statut oraz regulaminy tych organów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **Walne Zgromadzenie**

### **§ 21**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby małoletnie oraz osoby niemające zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego. 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.

3. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego Członka. Pełnomocnictwo do zastępowania na Walnym Zgromadzeniu musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz zawierać czytelny podpis. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

## § 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- b. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- c. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- d. udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
- e. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- f. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- g. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do spółdzielni i spółek oraz tworzenia samodzielnie lub z innymi podmiotami odrębnych podmiotów prawa,
- h. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- i. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- j. uchwalanie statutu i jego zmian,
- k. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- l. wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
- m. odwoływanie Członka Zarządu w wyniku niezyskania absolutorium,
- n. uchwalanie nadzwyczajnych opłat obciążających lokale, jeżeli ustawa nakłada na spółdzielnię dodatkowe obowiązki i obciążenia finansowe,
- o. przyznawanie tytułów Honorowego Spółdzielcy SBM „DEMBUD” i Honorowego Prezesa SBM „DEMBUD”.

## § 23

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd:
  - a. przynajmniej raz w roku w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
  - b. na żądanie Rady Nadzorczej,
  - c. na żądanie przynajmniej 1/10 Członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech Członków.

2. Wnioskodawcy mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty złożenia żądania.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie czterech tygodni od złożenia żądania – zwołuje je Rada Nadzorcza.

## § 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami Członkowie Spółdzielni oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiana jest na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

## § 25

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom Spółdzielni w terminach i w sposób określony w § 24, za wyjątkiem uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, połączyć do wspólnego rozpatrzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania Członków Rady Nadzorczej i Członków Zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie wybiera komisje: mandatowo-skrutacyjną i wyborczą oraz osobową komisję wnioskową, a w razie potrzeby także inne komisje.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący obrad i sekretarz.
7. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej
8. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.
9. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

## § 27

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej Członka.
2. Orzeczenia sądu stwierdzające nieważność, uchylające lub stwierdzające nieistnienie uchwały Walnego Zgromadzenia mają moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni.

## **Rada Nadzorcza**

## § 28

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 11 Członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej w danej kadencji określa Walne Zgromadzenie przy wyborze nowej Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej

trwa 3 lata i upływa z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku kadencji.

2. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno największą liczbę głosów, a w razie, gdyby nie mógł lub nie chciał być on członkiem Rady Nadzorczej – do Rady wchodzi kolejny kandydat z listy. W wypadku braku kandydata – na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające na wolne miejsce w Radzie Nadzorczej.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
6. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego Członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
8. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. W przypadku zawieszenia Członka Rady Nadzorczej w trybie art. 56 § 4 prawa spółdzielczego – w terminie 6 miesięcy zwołuje się posiedzenie Walnego Zgromadzenia, który rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady.

## § 29

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - badanie sprawozdań okresowych i sprawozdań finansowych oraz uchwalanie planów gospodarczych i finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
    - przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
  - b. podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - c. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - d. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej i kulturalnej,
  - e. wybór i odwołanie Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,



- f. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - g. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - h. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - i. uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - j. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a Członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
  - k. uchwalanie regulaminu w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
  - l. zatwierdzanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
  - m. uchwalanie regulaminu w sprawie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej,
  - n. uchwalanie zasad używania lokali oraz regulaminu w sprawie porządku domowego,
  - o. uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania wysokości opłat za lokale,
  - p. uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
  - q. uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej,
  - r. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
  - s. wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może zażądać od Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. W tym celu Rada Nadzorcza może udzielić pełnomocnictwa Komisji lub Podkomisji do zbadania określonej sprawy związanej z działalnością Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
  4. W sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a Członkami Zarządu Spółdzielnię reprezentuje dwóch upoważnionych Członków Rady Nadzorczej.

### § 30

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia wyborów na Walnym Zgromadzeniu.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek przewodniczącego, 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### **§ 31**

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Do zadań Prezydium Rady Nadzorczej należy planowanie pracy Rady Nadzorczej i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

### **§ 32**

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **Zarząd**

### **§ 33**

1. Zarząd składa się z 2-3 Członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Liczbę Członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

### **§ 34**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - a. sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej i kulturalnej,

- b. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - c. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - d. sporządzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - e. zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - f. udzielanie pełnomocnictw,
  - g. współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
  - h. uchwalanie wysokości wkładów budowlanych,
  - i. przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Walne Zgromadzenie może przyznawać tytuł Honorowego Prezesa SBM „DEMBUD”. Honorowy Prezes Spółdzielni ma prawo do uczestniczenia w posiedzeniach jej organów i do informacji o życiu i działalności Spółdzielni.

### § 35

- 1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
- 2. Regulamin Zarządu określa podział kompetencji i czynności pomiędzy Członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

### § 36

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni, składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona - pełnomocnik Zarządu.

### § 37

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

## **Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 38**

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

### **§ 39**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a. fundusz zasobowy,
  - b. fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - a. fundusz remontowy,
  - b. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
3. Rada Nadzorcza może tworzyć inne fundusze.
4. Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy według stanu na dzień 9 września 2017 r.

### **§ 40**

Sprawozdania roczne Rady Nadzorczej i Zarządu łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.

## **Postanowienia końcowe**


### **§ 41**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz ustawy z dnia 15 września 1982 r. prawo spółdzielcze.

## § 42

1. Z dniem wejścia w życie Statutu stracił moc Statut stanowiący załącznik do Uchwały nr 12 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „DEMBUD” z dnia 27.05.2017r.
2. Niniejszy statut został przyjęty uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Dembud” z dnia 12.05.2018r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Dembud” z dnia 08.06.2024r.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

  
Agnieszka Gawłowska

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

  
Piotr Matuszewski

Za Zarząd:


1) Witold Romanowski

  
.....

2) Anna Pichała

  
.....

3) Jacek Kos

  
.....