

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WILGA 2000”

(tekst jednolity przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
uchwałą nr 25 w dniu 10 grudnia 2018 roku

Warszawa dnia 10 grudnia 2018 roku



Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
III. WPISOWE I UDZIAŁY	9
IV. PRAWO DO LOKALI	9
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	9
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	10
C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	14
D. ZAMIANY LOKALI.....	15
E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI	15
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	16
A. WALNE ZGROMADZENIE	16
B. RADA NADZORCZA	20
C. ZARZĄD.....	22
D. RADA NIERUCHOMOŚCI	24
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	25
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000”. Zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003r. Nr.188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 3.

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych; o przynależności decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 4.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.

§ 6.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków jak również nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
2. Wynajem nieruchomości lokalowych na rachunek własny,
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 5, a w szczególności w odniesieniu do - działalności remontowej na potrzeby własne i osób trzecich,
4. Spółdzielnia może podejmować działania mające na celu poprawę bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 8

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.

§ 8a

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia ekspektatywy własności,
- b) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) uprawnomocnienia się rozstrzygnięcia sądowego lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, o których mowa w § 8 Statutu.

§ 9.

1. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych członków Spółdzielni i właścicieli lokali w celu realizacji swoich zadań statutowych. W celu realizacji uprawnień Spółdzielni, Zarząd prowadzi rejestr członkowski zawierający imię i nazwisko członka, adres jego zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych - siedzibę), datę i miejsce urodzenia, adres korespondencyjny oraz liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów

- budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa .
2. W rejestrze członków, o którym mowa w ustępie poprzedzającym można zamieszczać informację o zaległościach w realizacji świadczeń, o których mowa w § 92 Statutu.
 3. Członek Spółdzielni, jego małżonek za pisemnym upoważnieniem i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie przez niego, deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz podpis. Jeżeli wnioskującym jest osoba prawna, deklaracja powinna zawierać nazwę i siedzibę tej osoby oraz podpisy osób uprawnionych do reprezentacji tego podmiotu.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisami dwóch członków Rady Nadzorczej złożonymi na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.
3. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 1 miesiąca od jej podjęcia.
4. (skreślony)
5. (skreślony)

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) śmierci członka,
 - 5) ustania osoby prawnej będącej członkiem,
 - 6) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
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.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13.

(skreślony)

§ 14.
(skreślony)

§ 15.
(skreślony)

§ 16.
(skreślony)

§ 17.

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania. Ustanie osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni, następuje w dacie uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejestrowego o jej wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Uchwałę o skreśleniu członka z rejestru w przypadkach określonych w ust. 1 oraz w § 11 ust. 1 Statutu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 18.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych),
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
 - 6) prawo otrzymania 1 odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – z tym że odpisy i kopie dokumentów innych niż Statut i regulaminy sporządzone są na koszt wnioskującego o ich otrzymanie,
 - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka, na zasadach określonych w ustawie,
 - 8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 9) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,

- 10) prawo pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
 - 11) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 12) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 13) prawo żądania zawarcia następujących umów:
 - a) ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 19.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 2) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 3) (skreślony)
- 4) wnieść wkład budowlany,
- 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane we właściwych przepisach,
- 6) pokrywać koszty związane z eksploatacją lokalu, remontami nieruchomości, w której położony jest lokal, nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określają regulaminy obowiązujące S.M. „Wilga 2000” uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,

- 7) przestrzegać zasady, iż członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samodzielnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat,
- 8) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających jego udziałowi w nieruchomości, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na realizację przedsięwzięć modernizacyjnych, remontów kapitalnych, a także odsetek od nich, w zakresie przypadającym na jego lokal, wg regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - d) w opłatach publicznoprawnych,
 - e) z tytułu odsetek ustawowych, umownych itp.,
 - f) innych zobowiązań.
- 9) (skreślony)
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 14) udostępnić lokal do przeglądów sprawności technicznej instalacji w lokalu i budynku.

§ 20.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku członka Spółdzielni w sprawie mającej za przedmiot zasadność zmiany opłat, Zarząd jest obowiązany podać do wiadomości członka uzasadnienie podjętej uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia członka o uchwale.
2. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa wnioski członka rozpoznaje Rada Nadzorcza w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Rada Nadzorcza powiadamia członka o podjętej uchwale na piśmie. Uchwała wraz z uzasadnieniem powinna zostać doręczona członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie w terminie 14 dni doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie przysługuje.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, odwołanie do Walnego Zgromadzenia członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej



otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. O ile uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.

III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 21.
(skreślony)

§ 22.

1. Opłacony udział byłego członka wypłaca się na jego wniosek, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Wypłata następuje w formie bezgotówkowej w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

IV. PRAWO DO LOKALI **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 23.

Spółdzielnia zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków:

1. Prowadząc zarząd i administrację lokalami,
2. Ustanawiając na rzecz członków prawa do lokali, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
3. Dokonując przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
4. Prowadząc wynajem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 24.

Wartością rynkową lokalu, jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Rozdziału IV ustawy z dnia 21.sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.)

§ 25.

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu określony w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r.Nr 80, poz. 203 z późn. zm.).
2. Domem jednorodzinny jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

§ 26.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 27.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.
7. (skreślony)
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 28.
(skreślony)

§ 29.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 31.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni:
 - a. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 19 pkt 6.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego, Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



§ 32.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 31 ust.1 przy zachowaniu zasady:
 - 1) jeżeli powierzchnie miejsc postojowych w garażu są takie same, to udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,
 - 2) jeżeli powierzchnie miejsc postojowych w garażu są różne, to udziały przypadające na miejsce postojowe stanowi stosunek powierzchni miejsca postojowego do sumy powierzchni wszystkich miejsc postojowych w garażu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

§ 33.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu określonego w ust. 1 na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

§ 34.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania 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 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu nieograniczonego.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku 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.
4. Spółdzielnia po potrąceniu wierzytelności, o których mowa w ust. 2 § 35, składa na zasadach ogólnych oświadczenie o potrąceniu z wartości rynkowej prawa zaległych opłat, o których mowa w § 86 Statutu, kosztów przeprowadzenia przetargu oraz sporządzenia operatu szacunkowego ustalającego wartość rynkową.

§ 36.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 37.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że, byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 38.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 35 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39.

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

§ 40.

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ – 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i w garażach wolno stojących.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 41.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, lub osobami, które nie są członkami Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 42.

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie prawa odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 43.

Właściciele lokali są 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.

§ 44.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są 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.

§ 45.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywana przez Spółdzielnię jako Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.

§ 46.

Jeżeli właściciel lokalu długotrwale zalega z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo poprzez niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 47.

Przepisy art. 18 – 22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. ZAMIANY LOKALI

§ 48.

1. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamian lokali i domów mieszkalnych, zarówno między sobą jak i z osobami zajmującymi lokale (domy) nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu i dopełniają przewidzianych w nim czynności.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, Spółdzielnia może dokonać zamiany (wymiany) lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenie go Spółdzielni.

E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

§ 49.

Wynajem lokali odbywa się na zasadach rachunku ekonomicznego, z uwzględnieniem zysku.

§ 50.

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali a także wynajmować lokale mieszkalne względnie lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budowanych lub zakupionych lokalach przeznaczonych na ten cel oraz będących w zasobach

stanowiących własność Spółdzielni nadających się do tych celów ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 51.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,
- D. Rada Nieruchomości.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 52.

Walne Zgromadzenie stanowi najwyższy organ Spółdzielni.

§ 53.

Walne Zgromadzenie nie jest podzielone na części.

§ 54.

1. Członek ma prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoba prawna lub osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych bierze udział przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo jest udzielane w zwykłej formie pisemnej i stanowi załącznik do protokołu zgromadzenia. Lista pełnomocnictw powinna zostać odczytana po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związku Gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział, z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział eksperci zaproszeni przez poszczególnych członków jednakże bez prawa do zabierania głosu.

§ 55.

Przyjęty przez Walne Zgromadzenie regulamin określa tryb jego obrad, a w szczególności uprawnienia Prezydium, w tym również przewodniczącego, zasady składania wniosków i uwzględniania wniosków, a także udzielania poszczególnym osobom głosu w trakcie posiedzenia Zgromadzenia.

§ 56.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni a, w szczególności:
 - a. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - b. zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
 - c. udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu,
3. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem zapisów Rozdziału IV dotyczących lokali mieszkalnych,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. podejmowania uchwał w sprawie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz ustalania źródeł jej finansowania i rozliczania kosztów tej działalności,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaka Spółdzielnia może zaciągnąć,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. uchwalanie zmian Statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielni mieszkaniowych lub wystąpienia z nich,
14. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
15. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
16. uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 57.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej ogółu członków.



4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 58.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W zawiadomieniu podaje się czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, oraz informację o prawie zapoznania się z nimi przez członka.
 - 1.1 Zawiadomienie członków dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomienia w biurze Spółdzielni, w budynkach Spółdzielni na klatkach schodowych oraz poprzez jego umieszczenie w skrzynce pocztowej oznaczonej numerem lokalu, do którego członek posiada prawo.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał, w tym uchwały przygotowane przez Zarząd w wyniku żądań, o których mowa w ust. 2, powinny być wyłożone co najmniej 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej dziesięciu członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 59.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz.
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 60.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 58. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.



2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
4. Uchwały podejmowane są większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią,
 - 3) 2/3 głosów – przy odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
 - 4) 3/4 głosów przy likwidacji Spółdzielni w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 obecnych zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Za uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przy obliczaniu głosów uważa się osoby, które wzięły udział w głosowaniu, tj. oddały głos „za”, „przeciw” lub wstrzymujący się.
7. (skreślony)

§ 61.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zawieszeniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin i miejsce wznowienia obrad, nie dłuższy niż 10 tygodni.
2. Informację o przerwie oraz o miejscu i terminie wznowienia obrad, Zarząd jest zobowiązany przekazać wszystkim członkom Spółdzielni w trybie przewidzianym w § 58 Statutu.

§ 62.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Członek Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże powództwo o uchylenie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje jedynie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 63.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat

B. RADA NADZORCZA

§ 64.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 65.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród Członków Spółdzielni, którzy w wyniku głosowania uzyskali powyżej 30% głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób.
4. Członkowie Rady Nadzorczej są obowiązani do przestrzegania tajemnicy służbowej oraz ustawy o ochronie danych osobowych.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia roku kalendarzowego będącego trzecim rokiem kadencji.
6. Mandaty dotychczasowych członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków na następną kadencję w trzecim roku kadencji.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 66.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 67.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz programów jej działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni jej poszczególnych członków,

- 4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 5) inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 7) (skreślony)
- 8) wybór i odwoływanie Zarządu oraz uchwalenie regulaminu pracy Zarządu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji oraz występowania z nich,
- 11) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym ustalanie wysokości poszczególnych składników opłat,
- 12) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług Spółdzielni,
- 13) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 14) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 16) (skreślony)
- 17) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 18) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Rady Nieruchomości i Walne Zgromadzenie oraz opiniowanie i nadzorowanie sposobu ich realizacji.
- 19) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

§ 68.

1. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Osoby prowadzące kontrolę zobowiązane są przedłożyć uchwałę lub upoważnienie Rady Nadzorczej wskazujące zakres kontroli i osoby upoważnione do jej prowadzenia.

§ 69.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70.



1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę, oraz sekretarza. Przewodniczący kieruje pracami Rady. W przypadku jego nieobecności czynności przewodniczącego wykonuje zastępca, względnie sekretarz Rady. Rada Nadzorcza powołuje w miarę potrzeby Komisję Rewizyjną i inne komisje celowe.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie później niż 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, wybór i odwołanie członków Zarządu są dokonywane w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/5 obecnych na posiedzeniu członków Rady zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Postanowienia § 77 stosuje się odpowiednio.

§ 71.

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 72.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni może być jednoosobowy i wówczas stanowi go Prezes lub 2 osoby i wówczas składa się z Prezesa i członka Zarządu - Głównego Księgowego.
Zarząd jest wybierany przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym większością głosów. Zarząd może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą również w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać poszczególnych członków Zarządu w wypadku nieudzielenia im absolutorium. Odwołanie wymaga większości 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Odwołanie wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 73.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,

- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 6) zawieranie umów, dotyczących w szczególności:
 - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - b) wynajmu lokalu,
- 7) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
- 8) składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) w wypadku Zarządu 2-osobowego - podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich.

§ 74.

1. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie, a o sposobie ich wykorzystania lub realizacji powiadamia Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

§ 75.

1. Zarząd pracuje w oparciu o Regulamin Zarządu.
2. Zarząd podejmuje decyzje, kierując się zasadami oszczędnej gospodarki oraz legalności, a w szczególności zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, uchwałami organów Spółdzielni i ustaleniami zawartymi w regulaminach.
3. Zarząd odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu i wewnętrznych regulaminów, chyba że nie ponosi winy.

§ 76.

Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa:

- a) w wypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu lub 2 pełnomocników upoważnionych przez Zarząd,
- b) w wypadku Zarządu 2-osobowego – dwaj członkowie Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

§ 77.



Członkowie Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi, jak też nie mogą pozostawać w jakimkolwiek stosunku pracy z w/w podmiotami.

D. RADA NIERUCHOMOŚCI

§ 78.

Rada Nieruchomości składa się z przedstawicieli mieszkańców danej Nieruchomości. Nieruchomość może być jedno- lub wielobudynkowa.

§ 79.

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków. Liczba członków Rady wybieranych z poszczególnych budynków jest proporcjonalna do liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w tych budynkach. Każdy budynek ma prawo być reprezentowany przez co najmniej 1 osobę w Radzie Nieruchomości.
2. Członkowie Rady Nieruchomości, wybierani są zwykłą większością głosów, na zebraniu ogólnym Nieruchomości, bez względu na liczbę obecnych członków. Nie wykorzystanie przez członków zamieszkałych w danym budynku limitu przedstawicieli nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa trzy lata.
4. Rada Nieruchomości wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca (zastępcy), sekretarz.
5. W wyniku odwołania lub ustąpienia członka Rady Nieruchomości zebranie członków Spółdzielni mieszkańców budynku dokonuje wyboru swojego przedstawiciela do składu Rady Nieruchomości do końca jej kadencji.
6. Uchwały Rady Nieruchomości muszą być podane do wiadomości zainteresowanych członków, poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń na terenie ich działania.
7. Członkowie Rady Nieruchomości pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 80.

Do zadań i kompetencji Rady Nieruchomości należy:

1. wnioskowanie i uzgadnianie wysokości odpisu na fundusz remontowy Nieruchomości na podstawie przedłożonego przez Zarząd projektu planu rzeczowo-finansowego remontów przewidywanych do realizacji w Nieruchomości.
2. uzgadnianie z administracją zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej Nieruchomości,
3. kontrola wykonania planu remontów i wydatków z nim związanych na podstawie sprawozdania Zarządu za okres I półrocza i III kwartału roku.
4. uczestnictwo w Komisjach przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach i na terenie Nieruchomości,
5. opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach Nieruchomości,



6. ocena pracy służb Spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu Nieruchomości,
7. wnioskowanie w sprawie zmiany granic nieruchomości.

§ 81.

Zarząd współpracuje z Radą Nieruchomości.

§ 82.

Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości określa regulamin działania organów samorządowych w osiedlach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 83.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem zysków i strat, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni.

§ 84.

Działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje Zarząd w ramach zatwierdzonej struktury organizacyjnej.

§ 85.

Organ samorządowy podejmujący uchwały pociągające za sobą skutki finansowe musi wskazać źródła ich finansowania.

§ 86.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 1. fundusz udziałowy,
 2. fundusz zasobowy,
 3. fundusz wkładów budowlanych,
 4. centralny fundusz remontowy,
 5. fundusz remontowy Nieruchomości,
 6. fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Nadwyżkę bilansową po dokonaniu odpisu, o którym mowa w art. 76 ustawy - Prawo spółdzielcze, przeznacza się na fundusz remontowy oraz na cele nie związane z działalnością gospodarczą Spółdzielni.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a dalej remontowego.



§ 87.

1. W zarządzaniu nieruchomościami koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii: elektrycznej, ciepłej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, ochrony oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Wysokość opłat, o których mowa w pkt. 1 jest ustalana na podstawie:
 - a) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - b) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - c) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o., podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 89.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorczą.

§ 90.

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.

§ 91.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. (skreślony)
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 92.

1. Opłaty, o których mowa w paragrafach poprzedzających, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie ww. opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Spółdzielnia jest obowiązana

na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu oraz osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby posiadające prawa do lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Każda zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członek Spółdzielni, nie będący członkiem właścicielem lokalu mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 93.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy okres obrachunkowy obejmuje okres od rejestracji Spółdzielni do dnia 31.12.2006 roku.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 94.

1. Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29 lipca 2005r. zmiany zapisów przyjęto Uchwałą nr 1 NZPC w dniu 26 października 2005r. oraz Uchwałą NZPC nr 1 z dnia 30 listopada 2007r. oraz Uchwałą WZCz nr 10 z dnia 14 czerwca 2013 r. oraz Uchwałą WZCz nr 8 z dnia 20 czerwca 2015r. oraz Uchwałą nr 25 WZCz w dniu 10 grudnia 2018 roku.
2. Statut obowiązuje od daty zarejestrowania przez Sąd.
3. Do dnia przyjęcia przez właściwe organy Spółdzielni regulaminów przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują regulaminy przyjęte przez ZPC oraz Radę Nadzorczą i Zarząd SM Wilga 2000.

Warszawa,

