

PROJEKT

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło”  
02-798 Warszawa, ul. Mielczarskiego 8**

---

**S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR - Moczydło"  
w Warszawie**

Załącznik do  
do uchwały Walnego Zgromadzenia  
SM AR-Moczydło

Nr .....z dnia .....

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR - Moczydło"**  
**w Warszawie.**

**DZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "AR - Moczydło" w Warszawie; zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy *Prawo Spółdzielcze* z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późn. zm.) oraz innych ustaw i zarejestrowanego statutu.

**§ 2.**

1. Siedzibą spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 3.**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
4. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych oraz na podstawie umowy tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

**§ 4.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność spółdzielni.
5. Dla realizacji celów określonych w ust. 1 spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a) wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
  - b) zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (PKD 68.32.Z);
  - c) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
  - d) działalności pomocniczej związanej z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);

- e) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
- f) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z).

#### **§ 5.**

Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której udostępnia:

- 1) statut i regulaminy,
- 2) uchwały organów spółdzielni,
- 3) protokoły z obrad jej organów,
- 4) protokoły z lustracji i zaleceń polustracyjnych,
- 5) roczne sprawozdania finansowe, sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

## **DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI ROZDZIAŁ I CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 6.**

- 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
  - c) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garaży wielostanowiskowym.
- 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 również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
- 4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób i innych podmiotów, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- 5. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
- 6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, miejsca postojowego, 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 osób uprawnionych do członkostwa, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez

spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, któremu z uprawnionych przysługują prawa, o których 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.

## § 7.

1. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków, w przypadkach określonych w art. 3 ust. 3(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych decyduje Zarząd w formie uchwały.
2. Przyjęcie w poczet członków zostaje stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków lub odmowie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia otrzymania deklaracji przez Zarząd Spółdzielni. O treści uchwały Zarząd spółdzielni powiadamia zainteresowanego na piśmie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
4. O podjętej uchwale Zarząd zawiadamia członków lub osoby zainteresowane w formie pisemnej - listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, osobiście za pokwitowaniem. Zawiadomienie zawiera pouczenie o prawie do złożenia odwołania.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków spółdzielni, z zachowaniem ciągłej numeracji, zawierający poniżej wymienione dane:
  - 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania w przypadku członków będących osobami fizycznymi i siedziby w przypadku członków będących osobami prawnymi,
  - 2) datę urodzenia lub powstania w przypadku członka będącego osobą prawną;
  - 3) datę przyjęcia w poczet członków;
  - 4) datę i przyczynę ustania członkostwa oraz datę złożenia przez członka oświadczenia, w przedmiocie wypowiedzenia członkostwa,
  - 5) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych;
  - 6) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych;
  - 7) informację o prawie do przysługującego lokalu,
  - 8) datę skreślenia z rejestru członka zmarłego.
  - 9) w odniesieniu do osób prawnych nazwę firmy, siedziba, adres i nr KRS.
6. Członek, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo do przeglądania rejestru członków pod warunkiem okazania uprzednio dokumentu tożsamości, zaś w odniesieniu do osób trzecich - od uprzedniego wykazania, że faktycznie jest się współmałżonkiem przez okazanie odpisu aktu stanu cywilnego, a wierzyciel członka - przez okazanie dokumentu potwierdzającego.

### **§ 8.**

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkowi lub osobie zainteresowanej na adres do doręczeń ostatnio przez niego podany w formie pisemnej lub dokumentowej. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez członka lub osobę zainteresowaną zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo w rozumieniu art. 44 kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Doręczenie w formie pisemnej następuje na adres, który Członek Spółdzielni wskazał jako adres, pod którym przebywa lub może odebrać kierowaną do niego korespondencję. Wskazanie adresu do doręczeń zgodnego z adresem przydziału lokalu umożliwia wykorzystanie dostarczania w formie pisemnej z wykorzystaniem skrzynek pocztowych do których dostęp posiada jedynie Członek Spółdzielni.
3. Doręczenie w formie dokumentowej następuje poprzez doręczenie członkowi spółdzielni korespondencji za pomocą środków porozumiewania na odległość, na adres poczty elektronicznej wskazany przez niego w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na przesyłanie korespondencji drogą elektroniczną. Wiadomość email uznaje się za skutecznie doręczoną jeżeli członek Spółdzielni mógł się z nią zapoznać, czego potwierdzeniem jest znalezienie się doręczanej korespondencji w folderze wiadomości wysłanych serwera poczty elektronicznej należącego do Spółdzielni.
4. W przypadku osoby prawnej korespondencja doręczana jest na adres do doręczeń wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym lub adres wskazany przez osobę prawną w złożonym formie pisemnej oświadczeniu i prawidłowo doręczonym Spółdzielni lub w przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, na wskazany w oświadczeniu adres poczty elektronicznej. W przypadku braku wskazania lub ujawnienia w KRS adresu do doręczeń albo złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, doręczenia dokonuje się na adres siedziby osoby prawnej. Korespondencję zwrócona z adresu do doręczeń wskazanego lub ujawnionego w KRS lub w przypadku braku wskazanego z adresu do doręczeń, zwrócona z adresu siedziby osoby prawnej ujawnionego w KRS uznaje się za doręczoną prawidłowo.

## **ROZDZIAŁ II PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 9.**

1. Prawa i obowiązki członków a wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie określonym przepisami prawa i postanowieniami statutu członkowi spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny, prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz prawo do korzystania z wspólnych pomieszczeń, urządzeń oraz usług w spółdzielni.
  - 2) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 3) prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia spraw w porządku obrad tego gremium, prawo do zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał na Walne Zgromadzenie.

- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- 5) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperckiej przy udziale w obradach Walnego Zgromadzenia
- 6) prawo do czynnego udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 7) w przypadku złożenia przez członka spółdzielni wniosku doręczonego na adres siedziby lub adres poczty elektronicznej Spółdzielni, prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów, kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem danych, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 8) prawo do uzyskania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 9) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich oraz rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych,
- 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego,
- 12) prawo do otrzymania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu oraz o aktualnej wysokości wpłaconego na ten lokal wkładu budowlanego,
- 13) prawo do kwestionowania wysokości opłat związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej,
- 14) prawo do uzyskiwania zaświadczeń i innych dokumentów przewidzianych w obowiązujących przepisach,
- 15) prawo do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni.

## **§ 10.**

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub miejsca postojowego, opłaty za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni oraz uczestniczyć w pokrywaniu innych zobowiązań Spółdzielni;
- 3) zawiadomić pisemnie o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu lub zmianie adresu do doręczania korespondencji;
- 4) zawiadomić o możliwej zmianie wysokości opłat płatnych na rzecz Spółdzielni wywołanych wynajęciem lub oddaniem lokalu lub jego części w bezpłatne użytkowanie.
- 5) zawiadomić pisemnie o zmianie przeznaczenia lokalu na inne cele, niż przewidziane w przydziale lokalu lub zawartej umowie;
- 6) zawiadomić w formie pisemnej o każdej zmianie danych;
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego ochronę;

- 8) uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych i miejsc postojowych;
- 9) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, jak i stanowiących mienie spółdzielni;
- 10) udostępnić Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu, lokal w celu dokonania okresowych i doraźnych przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych, a także w przypadku awarii lub zagrożenia powstania szkody;
- 11) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu lub miejsca postojowego, zgodnie z art. 6<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* z późn. zm.;
- 12) utrzymywać lokal będący w jego użytkowaniu w należyтым stanie technicznym i dokonywać w nim napraw i remontów zgodnie z regulaminem obowiązującym w Spółdzielni;
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w przepisach prawa, regulaminach spółdzielni oraz w uchwałach jej organów.

### **ROZDZIAŁ III USTANIE, WYGAŚNIĘCIE I WYPOWIEDZENIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 11.**

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) innych wskazanych w ustawie przypadkach.

2. Jeśli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu stanowiącego podstawę do uzyskania członkostwa w spółdzielni, utrata członkostwa następuje z chwilą utraty wszystkich tytułów prawnych.

#### **§ 12.**

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 13.**

Wygaśnięcie członkostwa następuje z chwilą:

- 1) w przypadku osoby fizycznej - wskutek śmierci, z dniem w którym nastąpiła śmierć, za wyjątkiem gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadnie jej małżonkowi;
- 2) w przypadku osoby prawnej - wskutek jej ustania, z dniem ustania.

**DZIAŁ III  
EKSPLOATACJA LOKALI  
ROZDZIAŁ I  
SPOSÓB KORZYSTANIA Z LOKALI**

**§ 14.**

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W przydzielonym lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może bez zgody Zarządu Spółdzielni, wykonywać działalność gospodarczą, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Wykorzystanie lokalu mieszkalnego na cele użytkowe stanowi podstawę do obciążenia członka podwyższonymi opłatami za całość lub część mieszkania.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.
4. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z przydzielonego lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

**§ 15.**

Zasady porządku domowego i zasady korzystania z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**ROZDZIAŁ II  
OPŁATY ZWIĄZANE Z LOKALEM I MIEJSCEM POSTOJOWYM W GARAŻU  
WIELOSTANOWISKOWYM**

**§ 16.**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem lokali i garaży wielostanowiskowych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz uchwał Rady Nadzorczej.
2. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni obowiązany jest do pokrywania kosztów, o których mowa w ust. 1 oraz związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz uchwał Rady Nadzorczej.



3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów utrzymania garaży wielostanowiskowych, poniesionych w poprzednim roku. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat, w tym określania ich jednostkowych wysokości, za lokale i garaże wielostanowiskowe uchwała Rada Nadzorcza.
4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, obejmują:
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej - CO i podgrzanie wody,
  - 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - 3) ogólną energię elektryczną,
  - 4) wywóz odpadów komunalnych,
  - 5) koszty administrowania nieruchomością, w tym:
    - a) konserwację,
    - b) naprawy
    - c) obsługę sanitarno-porządkową,
    - d) utrzymanie zieleni,
    - e) koszty zarządzania,
    - f) inne opłaty,
  - 6) ochronę i konserwację domofonów, urządzeń rejestrujących A/V
  - 7) opłaty ustanowione aktami powszechnie obowiązującymi (m. in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów, opłata za przekształcenie we własność gruntów),
  - 8) odpis na fundusz remontowy.

#### **§ 17.**

1. Opłaty, o których mowa w §16, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem użytkownika lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i użytkowników lokali o zmianie w terminie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem pozostawienia członkowi lokalu do dyspozycji.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Spółdzielnia zawiadamia drogą elektroniczną o zmianie wysokości opłat na pisemny wniosek zainteresowanego w którym wskazany został jego adres email.
7. Członek nie może samodzielnie dokonywać potrąceń ze swoich płatności należnych Spółdzielni za używanie lokalu czy miejsca postojowego.

**DZIAŁ IV**  
**SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I MIEJSCA POSTOJOWEGO**  
**W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM**

**§ 18.**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte przydziałem, a także do żądania od spółdzielni przeniesienia własności lokalu na rzecz członka.

**§ 19.**

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

**§ 20.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**§ 21.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, spadkobiercy lub Zarząd Spółdzielni mogą wystąpić z wnioskiem do sądu o wyznaczenie przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 22.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje kilku osobom, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych i niewystąpienia przez nich do sądu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię o rozstrzygnięcie sprawy w postępowaniu nieprocesowym, wyboru członka dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 23.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem takim występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 24.**

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

### **§ 25.**

1. Postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego i może być przedmiotem odrębnej czynności prawnej.

## **DZIAŁ V PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **§ 26.**

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jej lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni bądź osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że osoba ta nie dokonała spłaty zadłużenia i opłat, o których mowa w ust. 1, a także opłat niezbędnych do dokonania przeniesienia własności lokalu.

### **§ 27.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

**§ 28.**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W przypadku niezwołania takiego zebrania przez Zarząd Spółdzielni zwołać takie zebranie może każdy z właścicieli lokalu.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem przepisu ust. 2 – 6. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, za wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
8. Uchwałę w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów nieruchomości wspólnej.
9. Z żądaniem sprzedaży lokalu, którego właściciel zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **DZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 29.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów - przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni - uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się. Przy czym przy obliczaniu wymaganej większości głosów oraz do podjęcia uchwały niezbędne jest uzyskanie liczby głosów za w liczbie przewyższającej sumę głosów przeciw i wstrzymujących się.
4. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. W przypadku niewyłonienia minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej zarządza się II turę wyborów. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali największą liczbę oddanych głosów, jednak nie mniej niż 40% głosów za.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz uchwalone na jego podstawie regulaminy tych organów.
7. Członkiem organów Spółdzielni może jedynie osoba posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych.

## **ROZDZIAŁ I WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 30.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie nie może być podzielone na części.
3. Walne Zgromadzenie odbywa się na terenie dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy spółdzielni.
5. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
7. Członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami członków na Walnym Zgromadzeniu.
8. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.

9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

### **§ 31.**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) 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,
  - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego 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 i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 10) uchwalanie zmian statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego, wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego, spółki prawa handlowego lub cywilnego,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów (więcej głosów oddanych za niż przeciw uchwale) za wyjątkiem uchwał w sprawach: zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, odwołania członka zarządu, które zapadają większością kwalifikowaną 2/3 oddanych głosów (osób uczestniczących).

### **§ 32.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 liczby członków spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia złożone jest na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zarząd ma obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia w ciągu 4 tygodni od daty złożenia żądania.

5. W przypadku nie zwołania przez Zarząd obrad tego organu w terminie określonym w ust. 4, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
6. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych w terminie 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6 może zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość poprzez wysłanie go na adres poczty elektronicznej wskazany przez członka Spółdzielni w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na przesyłanie korespondencji drogą elektroniczną. Wiadomość email uznaje się za skutecznie doręczoną jeżeli członek Spółdzielni mógł się z nią zapoznać, czego potwierdzeniem jest znalezienie się doręczanej korespondencji w folderze wiadomości wysłanych serwera poczty elektronicznej należącego do Spółdzielni.

### **§ 33.**

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
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. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, są wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### **§ 34.**

Szczegółowy zakres działania Walnego Zgromadzenia, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie

### **§ 35.**

Głosowania na Walnym Zgromadzeniu mogą być przeprowadzone przy wykorzystaniu środków bezpośredniej komunikacji na odległość, o ile przepisy prawa powszechnie obowiązującego w dacie odbycia Walnego Zgromadzenia dopuszczają taką formę głosowania.

## **ROZDZIAŁ II RADA NADZORCZA**

### **§ 36.**

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 37.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, wybieranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez osobę prawną.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym został wybrany do pierwszego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku kalendarzowym od daty wyboru.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
  - a) osoby posiadające zaległe zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni,
  - b) osoby, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
  - c) osoby, które przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,

### **§ 38.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni, a jeżeli jest to osoba wskazana przez członka - osobę prawną, w przypadku ustania członkostwa tej osoby prawnej.
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego członka, którego kadencja trwa do końca kadencji całej Rady Nadzorczej.

### **§ 39.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni,



- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także w zarządzania budynkami nie stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych i lustracji
  - 8) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedstawianych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
  - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 11) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad gospodarowania funduszami,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków oraz uchwalanie planu remontów,
  - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 15) uchwalanie zasad porządku domowego i korzystania przez członków z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
  - 16) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w prawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni,
  - 17) wybór i odwołanie członków Zarządu z zachowaniem wymogu 2/3 głosów składu Rady Nadzorczej.
  - 18) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania go przez Zarząd Spółdzielni,
  - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków po lustracyjnych,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie za swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 40.**

1. Rada Nadzorcza na swoim pierwszym posiedzeniu dokonuje wyboru Przewodniczącego, jego Zastępcy oraz Sekretarza.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności - zastępca Przewodniczącego,
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.

4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek każdego z członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.
6. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący posiedzenia Rady i Sekretarz Rady Nadzorczej.
7. Obsługę posiedzenia Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 41.**

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

### **ROZDZIAŁ III ZARZĄD**

#### **§ 42.**

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze ogłoszonego przez ten organ konkursu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać co najmniej doświadczenie w zakresie kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości oraz legitymować się wyższym wykształceniem.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać każdego z członków Zarządu. Odwołanie nie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Członek Zarządu działa wyłącznie na podstawie uchwały o powołaniu lub na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 43.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, których ustawa lub statut nie zastrzegają innym organom Spółdzielni, w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz wynajmowania lokali i miejsc postojowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych oraz projektów planów remontów,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
  - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zaciąganie zobowiązań na podstawie i w granicach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw w zakresie swego działania,
  - 8) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 9) zwoływanie Walnych Zgromadzeń.

- 10) udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
2. Zarząd corocznie składa sprawozdanie działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 44.**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej (jego zastępcy) jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Powołanie kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 45.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy jego członkami.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu o uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 46.**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **DZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 47.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w statucie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

4. 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.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
7. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

#### **§ 48.**

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym będą zatwierdzane. Każdy członek ma prawo zapoznać się z nimi.

#### **§ 49.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 r. udziałów członkowskich,
  - 2) fundusz zasobowy- powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia, gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i wysokość opłat, o których mowa w § 21 ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczona na cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki.
6. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z fundusz zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w przypadku konieczności - z funduszu remontowego.

#### **§ 50.**

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

**DZIAŁ VIII**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 51.**

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Statut wchodzi w życie z chwilą wpisania zmiany statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Warszawa .....roku

Spis treści

DZIAŁ I.....	2
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
DZIAŁ II.....	3
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....	3
ROZDZIAŁ I .....	3
CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI .....	3
ROZDZIAŁ II .....	5
PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	5
ROZDZIAŁ III .....	7
USTANIE, SKREŚLENIE, WYKLUCZENIE I WYPOWIEDZENIE CZŁONKOSTWA .....	7
EKSPLOATACJA LOKALI .....	8
ROZDZIAŁ I .....	8
SPOSÓB KORZYSTANIA Z LOKALI .....	8
ROZDZIAŁ II .....	8
OPŁATY ZWIĄZANE Z LOKALEM I GARAŻEM STANOWISKOWYM .....	8
DZIAŁ IV .....	10
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM.....	10
DZIAŁ V .....	11
PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	11
DZIAŁ VI .....	13
ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	13
ROZDZIAŁ I .....	13
WALNE ZGROMADZENIE .....	13
ROZDZIAŁ II .....	16
RADA NADZORCZA .....	16
ROZDZIAŁ III .....	18
ZARZĄD .....	18
DZIAŁ VII .....	19
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	19
DZIAŁ VIII .....	21
POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	21
Spis treści .....	22