

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Adama Mickiewicza
w Warszawie
01-616 W-wa, ul. Mickiewicza 30
NIP 525-10-00-290, Regon 002001788

STATUT

**Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza
w Warszawie**

Warszawa
2019



STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Warszawie

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa imienia Adama Mickiewicza (im. A. Mickiewicza) w Warszawie”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni i terenem jej działania jest m. st. Warszawa, 01-616, ul. Adama Mickiewicza 30.
2. Spółdzielnia działa od 1 stycznia 1990 roku w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (zwanej dalej Ustawą), innych Ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie Regulaminów.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
5. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§ 3

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. A. Mickiewicza w Warszawie jest własnościową Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomością stanowiącą jej mienie i mienie jej członków.
3. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz zamieszkałych z nimi ich rodzin.
4. Spółdzielnia dla realizacji swoich zadań:
 - 1) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządza majątkiem własnym i majątkiem swoich członków;
 - 2) prowadzi rejestr lokali posiadających odrębną księgę wieczystą;
 - 3) prowadzi rejestr członków zgodnie z obowiązującymi zasadami;

- 4) przydziela zwolnione lokale na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
5. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych Związków Rewizyjnych Spółdzielni Mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.

II CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub będąca założycielem Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu 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 albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 5

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

2. Nabywca prawa do lokalu nie wnosi udziału i wpisowego. Nowi członkowie, którzy nie wnoszą udziałów, jak również osoby, które stały się członkami przed 9.09.2017 r. i wniosły udziały, nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania Spółdzielni.

§ 6

1. Osoba, która została członkiem Spółdzielni, bezzwłocznie zawiadamia o tym fakcie Spółdzielnię; następnie składa własnoręcznie przez siebie podpisaną deklarację członkowską. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko, adres zamieszkania uwzględniając przepisy o ochronie danych osobowych. Na tej podstawie Zarząd podejmuje uchwałę o wpisie członka do rejestru.
2. Członkostwo w Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem numeru rejestru, pod którym członek został wpisany. Za członka Spółdzielni nieposiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy. Forma przewidziana w pkt.1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
3. O wpisie do rejestru Zarząd powinien zawiadomić osobę zainteresowaną w formie pisemnej, w ciągu 21 dni.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) także w przypadkach określonych w art.24(1) ust.1 i art. 26 Ustawy. Członka zmarłego skreśla się z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

1. Prawa i obowiązki Członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkom przysługują również inne prawa przewidziane Prawem Spółdzielczym, Ustawą lub niniejszym Statutem.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu, członkowi Spółdzielni przysługuje:



- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które nabył w Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej przed dniem 1 stycznia 1990 r., względnie w Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Mickiewicza po 1 stycznia 1990 r.;
- 2) prawo do przekazania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze zapisu lub darowizny, a także prawo do zamiany lub zbycia tego prawa;
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 4) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 5) prawo do udziału, z głosem decydującym, w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 6) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie Regulaminów;
- 7) prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia;
- 8) prawo do zgłaszania kandydatów do organów Spółdzielni;
- 9) prawo do kandydowania do organów Spółdzielni;
- 10) po spełnieniu wymogów określonych Ustawą – prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 11) prawo zaskarżania do Sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w Ustawie;
- 12) prawo do zaznajamiania się z Rejestrem Członków Spółdzielni w zakresie jego dotyczącym;
- 13) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu Statutu i 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie wraz z uzasadnieniem. Członek Spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;



- 14) Prawo do odwoływania się, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał organów Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie.

§ 8

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, zasad współżycia społecznego oraz współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 2) brać udział w Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni;
- 3) terminowo uiszczać świadczenia związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz inne opłaty przewidziane Statutem;
- 4) uczestniczyć, zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni, w kosztach eksploatacji nieruchomości i w innych jej zobowiązaniach;
- 5) dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 6) utrzymywać swój lokal w należytym stanie;
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na dokonanie prac remontowych lub modernizacyjnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 10) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu korzystania z lokalu oraz na zmianę przeznaczenia części lub całości lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo, oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu; zobowiązany jest także informować o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają wpływ na wysokość opłat obowiązujących w Spółdzielni;
- 11) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnianych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

§ 9

1. W przypadku awarii, planowanych lub wykonywanych remontów, ze względów sanitarnych lub w ramach okresowych przeglądów nieruchomości Członek Spółdzielni nie może odmówić Zarządowi i administracji Spółdzielni przeglądu przysługującego mu lokalu i wykorzystywanej przez niego piwnicy.



2. 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.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia, w obecności funkcjonariusza Policji, obowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. 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 ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo właściciela lokalu.

§ 10

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 11

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się z mocy ustawy członkiem Spółdzielni. Jeżeli nabywcą jest małżeństwo objęte ustawową wspólnotą majątkową, Członkami Spółdzielni stają się oboje małżonkowie.

2. Członek Spółdzielni ma prawo założyć księgą wieczystą dla przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. 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, bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Objęty przez Członka lokal może być używany wyłącznie na cele mieszkalne. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu. Wyrażenie zgody w powyższej sprawie może nastąpić po podpisaniu z Członkiem umowy określającej szczegółowo warunki użytkowania lokalu oraz warunki opłaty za zwiększone koszty eksploatacji. Członkowie, którzy w całości zmienili charakter lokalu z mieszkalnego na użytkowy, wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie.
Umowy zawarte przez Członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 12

W przypadku zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 8 pkt. 4 Statutu, dłuższej niż 4 miesiące, w wypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz w wypadku niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie przewidziane w art. 16 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 13

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku od dnia ustania małżeństwa zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

§ 14

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 przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela w postępowaniu nieprocesowym.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W razie śmierci członka Spółdzielni obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych przechodzi na spadkobierców.

B. Lokale użytkowe

§ 15

Lokale użytkowe i lokale administracyjne stanowią odrębną własność Spółdzielni. Spółdzielnia może je wynajmować na zasadzie umowy. Czynności dokonuje Zarząd, kierując się cenami wolnorynkowymi oraz zapotrzebowaniem środowiska na usługi. Majątek ten nie może być zbyty przez Spółdzielnię. Piwnice i pomieszczenia pomocnicze należą do funduszu zasobowego Spółdzielni.

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Zamiany lokali mieszkalnych w ramach Spółdzielni dokonują zainteresowani Członkowie we własnym zakresie na podstawie porozumienia (umowy) w formie aktu notarialnego.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego pomiędzy członkiem Spółdzielni a osobą nie będącą członkiem Spółdzielni może nastąpić na drodze cywilnoprawnej.
3. Wszelkie koszty zamiany wynikające z prawa administracyjnego, skarbowego i inne, jak również ewentualne koszty Spółdzielni poniesione w związku z zamianą, obciążają osoby dokonujące zamiany.

C. Prawo odrębnej własności

§ 17

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadających na jej lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów lub modernizacji nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna zawierać postanowienia dotyczące praw i obowiązków właściciela lokalu względem Spółdzielni.
3. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. Uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z takim żądaniem przez Członka Spółdzielni.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art.3 Ustawy.
5. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

6. Jeżeli w określonym budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia, w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
8. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi albo osobie niebędącej Członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
9. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
10. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

D. Najem lokali

§ 18

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



§ 19

1. Szczegółowe zasady użytkowania lokali w domu Spółdzielni oraz zasady porządku domowego, współżycia mieszkańców i rozstrzygnięcia sporów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W razie potrzeby Rada Nadzorcza Spółdzielni może wyłonić Komisję Pojednawczą (Sąd Koleżeński) dla rozstrzygnięcia sporu wynikłego z naruszenia zasad współżycia.

E. Świadczenia na rzecz Spółdzielni

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, a także osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach

związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich zasadach, jak Członkowie Spółdzielni.

6. Za opłaty, o których mowa w pkt. 1-5, odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. 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.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.
10. Wysokość świadczeń za lokale kalkuluje Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
11. Obowiązek uiszczania świadczeń powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem zbycia prawa do lokalu.
12. Opłaty za wynajem lokali stanowiących odrębne mienie Spółdzielni są ustalane z najemcą przy zawieraniu umowy najmu. Organem właściwym do ustalania wysokości opłat jest Zarząd Spółdzielni.

§ 21

1. Świadczenia określone w § 20 powinny być uiszczane w lokalu administracji lub na konto bankowe Spółdzielni do dnia 15-ego każdego miesiąca, za który przypadają.
2. Od należności z tytułu świadczeń niewpłaconych w terminie Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości do maksymalnych odsetek za opóźnienie.
3. Opłaty za używanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego mogą być zwiększane na podstawie uchwały Rady Nadzorczej do 400% obowiązującej wysokości.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni ze świadczeń, o których mowa w § 20.

5. O zmianie wysokości należnych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące wcześniej, na koniec miesiąca . Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (media), Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu ich wnoszenia.
7. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki. W drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem; następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

F. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu.

§22

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec Członka, w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

IV USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

§ 23

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje:

- 1) na skutek ustania prawa do lokalu;
- 2) na skutek skreślenia z rejestru członków Spółdzielni z powodu śmierci członka;
- 3) w przypadkach określonych w artykule 24 i 26 Ustawy.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

3. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 24

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci.

A. Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów budowlanych.

§ 25

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to – jeżeli jest obciążone 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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§26

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie

§27

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział wszyscy Członkowie Spółdzielni.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego Członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie.
4. Członkowie – osoby małoletnie lub o ograniczonej zdolności prawnej – biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez organ zwołujący. Doradcy prawni obecni na WZC nie są uprawnieni do zabierania głosu.

§28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie Statutu Spółdzielni oraz jego zmian;
- 2) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) zbycia lub nabycia: nieruchomości;
 - b) obciążania nieruchomości;
 - c) zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym kompetencje Zarządu;
 - d) ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - e) podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji;
- 6) Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, w szczególności:



- a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 8) Uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków i organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich;
- 11) Wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) Podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia wyników lustracji.

§29

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej liczby Członków wyrażone w podpisany przez nich wniosku, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem sześciu tygodni od daty zgłoszenia żądania.
3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. To samo dotyczy obowiązku zawiadomienia związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. 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.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać pisemnie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§31

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§32

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom w terminach i w sposób określony w §29 i §30.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów.
4. Decyzja w sprawie likwidacji Spółdzielni wymaga obecności min. 70%+1 % członków z poparciem co najmniej 3/4 głosujących.
50%+1% obecności członków wymagają uchwały WZC dotyczące:
 - a) uchwalenia lub zmiany Statutu Spółdzielni co najmniej 2/3 głosów;
 - b) połączenia z inną Spółdzielnią – co najmniej 2/3 głosów;
 - c) odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – co najmniej 2/3 głosów;
 - d) odwołanie członka Zarządu – co najmniej 2/3 głosów;
 - e) zbycie lub nabycie części majątku Spółdzielni – co najmniej 2/3 głosów;
 - f) zaciągnięcie kredytu obciążającego majątek Spółdzielni – co najmniej 2/3 głosów.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania Członków Rady Nadzorczej. Na żądanie jednej piątej liczby Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

§33

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzenia wyborów oraz odwoływania członków Rady określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Przewodniczący i sekretarz podpisują protokół. Protokoły WZC przechowuje Zarząd Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły.

§35

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Prawidłowo zwołane WZC może podejmować uchwały bez względu na liczbę uczestników zgromadzenia. Udziału min. (50% +1%) uprawnionych do głosowania wymaga się przy podejmowaniu uchwał w sprawie:

- a. uchwalania Statutu lub jego zmian;
- b. nabycia lub obciążenia nieruchomości;
- c. ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać;
- d. zbycia nieruchomości;
- e. w sprawie połączenia Spółdzielni lub jej likwidacji.

B. Rada Nadzorcza

§36

Rada Nadzorcza składa się z 3- 5 osób.

§37

1. Członkowie Rady są wybierani spośród Członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce, do końca kadencji Rady Nadzorczej, wchodzi Członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca stroną umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej ze Spółdzielnią.
3. Ustępujący Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu.

§38

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym;
- 2) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 3) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej Członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 4) weryfikacja sposobu rozpatrywania i realizowania przez Zarząd wniosków Członków Spółdzielni;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów;
- 6) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni;



- 7) opiniowanie planowanych zadań rzeczowych, w tym przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
- 8) weryfikacja wykonania zadań rzeczowych i finansowych Spółdzielni;
- 9) weryfikacja rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni;
- 10) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni;
- 11) wyrażanie zgody na przyjęcie i zwolnienie głównego księgowego Spółdzielni;
- 12) Opiniowanie projektów uchwał w sprawie tworzenia funduszu specjalnego przeznaczenia;
- 13) Uchwalanie regulaminów: Zarządu oraz innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu;
- 14) Uchwalanie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i do funduszu remontowego;
- 15) Ustalanie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu;
- 16) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
- 17) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w §29;
- 18) Podejmowanie uchwał w zakresie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
- 19) Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności, w tym wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 20) W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni;
- 21) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.

§39

1. Dla sprawniejszego wykonania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

§40

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.

2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

C. Zarząd

§41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą spośród Członków Spółdzielni na czas nieoznaczony. Członek Spółdzielni desygnowany na stanowisko prezesa, lub co najmniej jeden członek Zarządu, powinien być licencjonowanym zarządcą nieruchomości lub posiadać odpowiednie przygotowanie zawodowe (prawnicze, ekonomiczne, techniczne).

§42

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich;
 - 2) sporządzanie projektów zadań rzeczowych i finansowych planów działalności Spółdzielni;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
 - 5) współdziałanie z organami administracji rządowej i jednostkami samorządu terytorialnego oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi;
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd, w imieniu Spółdzielni, zarządza nieruchomościami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem. Zgodnie z zasadami RODO Zarząd odpowiada za ochronę powierzonych mu danych.



§43

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§44

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni, dla swojej skuteczności, wymaga podpisu co najmniej dwóch członków Zarządu lub ustanowionego pełnomocnika i jednego członka Zarządu.

§45

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§46

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz własną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości wynegocjowanej przez Zarząd Spółdzielni w umowie najmu, na zasadach wolnorynkowych.

§47

1. Spółdzielnia tworzy fundusze, w szczególności:
 - 1) udziałowy;
 - 2) zasobowy;
 - 3) remontowy zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz z innych źródeł, określonych w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz

przepisach ustawowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność Spółdzielni.

2. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał WZC
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu remontowego. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym:
 - a) zwiększenie funduszy własnych, fundusze inne, w miarę potrzeby.
Fundusze udziałowy i zasobowy są zasilane z części nadwyżki bilansowej.
Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie samodzielnie opracowanych planów finansowo-gospodarczych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni;
 - b) działalność społeczną, oświatową, kulturalną;
 - c) inne cele Spółdzielni.

§48

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z badania oraz rocznym sprawozdaniem z działalności Spółdzielni powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być zatwierdzone.

Lustracja

§49

1. Organy Spółdzielni obowiązane są przynajmniej raz na trzy lata poddać Spółdzielnię lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 50

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują postanowienia Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niniejszy Statut jest kontynuacją Statutu uchwalonego przez WZC 15.12.2007 roku.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Warszawie w dniu ...24.06..... 2019 roku i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział ..XII.....Gospodarczy, pod numerem

SEKRETARZ WZC



PRZEWODNICZĄCY WZC

