

513

C1

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ “AR - Moczydło” w Warszawie.**

**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 (tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. Dz. U. nr 119,poz. 1116 ) 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.**

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

**§ 4.**

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych domach lub osiedlach.
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. Dla realizacji celów określonych w ust.1 Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - 1) zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi (PKD 70.32.A);

- 2) wynajmu nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z);
- 3) zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z);
- 4) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z);
- 5) zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi (PKD 70.32.B).

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

### § 5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, które dokonały wpłaty wpisowego i zadeklarowanych udziałów.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) zgromadziła środki na wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy,
- 3) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
- 4) przedłożyła prawomocny wyrok Sądu orzekający rozwód lub unieważnienie małżeństwa z członkiem Spółdzielni, a od dnia uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok, oraz zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań przewidzianych w pkt. 1) i złożyła deklarację członkowską w tym terminie,
- 5) w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu,
- 6) jest właścicielem lokalu lub nabywcą prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercą, zapisobiorcą lub licytantem.

3. Członek - osoba fizyczna o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności nie może być członkiem organów Spółdzielni. W walnym zgromadzeniu bierze ona udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.

4. Osoba prawna może zostać przyjęta na członka Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) zgromadziła środki na wkład budowlany i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub własność lokalu w budynku spółdzielczym,
- 2) nabyła prawo do lokalu spółdzielczego w drodze umowy, dziedziczenia, licytacji lub przetargu,

511

ODPIS

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"AR-MOCZYDŁO"  
02-798 WARSZAWA  
ul. Mielczarskiego 3

515

§ 6.

1. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Przyjęcie na członka powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
  - 2) osoby, która nabyła prawo do odrębnej własności lokalu,
  - 3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku sądu w tej sprawie.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta 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.
5. W wypadku podjęcia uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie tej uchwały oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 7.

W zakresie ustalonym postanowieniami statutu, członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo do udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad spraw oznaczonych, prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów,
- 5) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo i regulaminów, kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,

- 6) prawo żądania 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,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem, przepisów ustawy o ochronie danych osobowych i własnych akt członkowskich,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni, podjętych w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach wskazanych w statucie,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu,
- 11) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 13) prawo do otrzymania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu oraz o aktualnej wysokości wpłaconego na ten lokal wkładu budowlanego,
- 14) prawo do zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią,
- 15) prawo do kwestionowania wysokości opłat związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie spółdzielni, w postępowaniu wewnątrz lub na drodze sądowej,
- 16) prawo do uzyskiwania zaświadczeń i innych dokumentów przewidzianych w obowiązujących przepisach,
- 17) prawo do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni.

## § 8.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład budowlany, chyba że został członkiem jako współmałżonek członka lub w związku z nabyciem prawa do lokalu lub własności lokalu w budynku spółdzielczym,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu, opłaty za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego ochronę,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zwartych w deklaracji członkowskiej najpóźniej w terminie 30 dni od tej zmiany,

- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
- 9) uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali, co do których przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 11) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 12) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
- 13) udostępnić Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu, lokal celem dokonania okresowych i doraźnych przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych, a także w przypadku awarii lub zagrożenia powstania szkody,
- 14) utrzymywać lokal będący w jego użytkowaniu w należyтым stanie technicznym i dokonywać w nim napraw i remontów zgodnie z regulaminem obowiązującym w Spółdzielni.

## § 9.

1. wpis i udziały członkowskie wynoszą:

- 1) wpisowe - 100,00 zł,
- 2) udział - 500,00 zł.

2. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. W wypadku niewpłacenia wpisowego lub udziału w tym terminie, Zarząd Spółdzielni może wystąpić o wykreślenie z rejestru członków.

## §10.

1. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w poprzednim roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

3. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.

# ODPIS

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„AR-MOCZYDŁO”  
02-798 WARSZAWA  
ul. Miłoczańskiego 3

517

## § 11.

- 1.1. Opłaty, o których mowa w § 11, 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. 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.
- 1.2. 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 również uzasadnienia na piśmie.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem wydania lokalu członkowi.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości do 200% odsetek ustawowych.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## § 12.

Zasady porządku domowego i zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## III. USTANIE CZŁONKOSTWA.

### § 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) skreślenia z rejestru członków.

## § 14.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

## § 15.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub zwolnienia się z obowiązku,
  - 6) korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 7) niszczy mienie Spółdzielni,
  - 8) w sposób złośliwy lub uporczywy narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania.
  - 9) prowadzi bez zgody Zarządu Spółdzielni w posiadanym lokalu lub zajmowanym terenie jakiegokolwiek prace budowlane (remontowe).

## § 16.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) zachowuje się nagannie, lecz ze względu na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy;
- 2) zbył prawo do lokalu lub własność lokalu, nie wypowiadając członkostwa w Spółdzielni.

## § 17.

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O terminie posiedzenia Rady w tej sprawie zawiadamia się zainteresowanego co najmniej na 7 dni przed terminem, podając uzasadnienie wniosku o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru. Jeśli członek Spółdzielni, mimo prawidłowego powiadomienia, nie stawia się na posiedzeniu, Rada może podjąć uchwałę rezygnując z wysłuchania jego wyjaśnień.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomienia członka o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenie wymienione w statucie. Zarząd Spółdzielni zawiadamia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia ,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia ,
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestnictwa w jego obradach podczas rozpatrywania odwołania i jego popieranie.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 14 dni wcześniej.

O treści uchwały Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.



# ODPIS

## § 18.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## § 19.

Skreślenie z rejestru następuje:

- 1) w wypadku członka- osoby fizycznej - wskutek śmierci,
- 2) w odniesieniu do osoby prawnej - wskutek jej ustania.

## IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

### § 20.

1. Wnioski członków kierowane do organów Spółdzielni powinny być rozpatrywane przez te organy w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich zgłoszenia. O sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia przez Zarząd wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać na piśmie uzasadnienie swojej decyzji oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz pouczyć o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym

# ODPIS

521

Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu statutowego, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## V. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM LOKALU GARAŻOWYM.

### § 21.

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.

### § 22.

1. 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 własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa przeniesienia własnościowego prawa do lokalu winna być zawarta w formie notarialnej.

4. 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 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.

### § 23.

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

## § 24.

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, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 25.

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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli spełnia on wymogi statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 26.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie postępowania przetargowego przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie tego lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

4. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby.

## § 27.

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 powyższy sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Nabywcy nie można odmówić przyjęcia w poczet członków, o ile odpowiada on wymogom statutu.

3. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 28.

Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### § 29.

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

### § 30.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,

2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa,

3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka i osoby, które od niego wywodzą swoje prawa.

### § 31.

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.

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 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.

### § 32.

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

### § 33.

1. Spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym (garażu) nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego i może być przedmiotem odrębnej czynności prawnej.

2. Postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do garaży.

## § 34.

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie w nim zmian i przeróbek bez zgody Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, może stanowić podstawę wykluczenia członka ze Spółdzielni.

## VI. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

## § 35.

1. Na pisemne żądanie osoby której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych, 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 ich lokale, 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.

## § 36.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali 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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

## § 37.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia wyznaczy im termin, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. 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.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkim członkami ubiegającymi się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

## § 38.

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 pojąć 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 lokali.

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 o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisu ust.2.

# ODPIS

5. 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.

6. 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 większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## § 39.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni co do których nie ustanowiono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.

## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### § 40.

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 następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów - przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni - uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale, o ile ustawa, statut lub odpowiedni regulamin nie stanowią inaczej.



5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz uchwalone na jego podstawie regulaminy tych organów.

## A. WALNE ZGROMADZENIE.

### § 41.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
4. 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.

### § 42.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
  - 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,

# ODPIS

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„AR-MOCZYDŁO”  
02-798 WARSZAWA  
ul. Malczewskiego 3

529

- 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 obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 15) wybór składu Rady Nadzorczej,
  - 16) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
  - 17) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat za używanie lokalu oraz opłat związanych utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej oraz utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
2. Uchwały w sprawach: zmiany statutu, odwołania członka Rady przed upływem kadencji oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć zapadają większością 2/3 głosów.

## § 43.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

## § 44.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia oraz przez ogłoszenie w biurze i budynkach Spółdzielni,
2. Zawiadomienie powinno zawierać również 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: Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, Zarząd powinien wyłożyć w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. O uzupełnieniu porządku obrad członkowie i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie przez Zarząd Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały i powyższe żądania musi być poparty podpisami co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 45.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzednim. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członków Zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania ich członków, gdy statut takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 46.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Członek Spółdzielni i Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu albo mającą na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni
3. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków Spółdzielni może zaskarżyć tylko ten członek, który został tą uchwałą wykluczony lub wykreślony.

#### § 47.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jej inny upoważniony członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium obrad w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalany każdorazowo na początku obrad.

#### § 48.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły te są jawne dla członków Spółdzielni i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### B. RADA NADZORCZA.

#### § 49.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

## § 50.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybieranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez osobę prawną.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego 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.

## § 51.

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.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego członka, którego kadencja trwa do końca kadencji tej Rady Nadzorczej.

## § 52.

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

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także w sprawie przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności 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 oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Przy wszelkich czynnościach prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu, Radę reprezentują upoważnieni przez nią dwaj jej członkowie, w tym Przewodniczący Rady lub jego zastępca,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad gospodarowania funduszami,
- 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 14) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 16) uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży,
- 17) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym osobno Prezesa i jego zastępcy,
- 18) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania go przez Zarząd Spółdzielni,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
- 21) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków,
- 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 23) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdania finansowego.

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.

### § 53.

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, co najmniej raz na kwartał.

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. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej trzech członków Rady.

7. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący posiedzenia Rady, Sekretarz i protokolant.

8. Obsługę posiedzenia Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni.

### § 54.

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

## C. ZARZĄD.

### § 55.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać każdego z członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie musi odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - na podstawie powołania.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 56.

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 garaży oraz wynajmowania lokali i garaży,
- 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 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 w ramach uchwał 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.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 57.

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 pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (ust. 1 i 2) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 58.

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, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 59.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, 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.

### VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

#### § 60.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni lub jej członków, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat dotyczących utrzymania nieruchomości i lokali, o których mowa w statucie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

# ODPIS

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
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.
8. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

## § 61.

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega 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 ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być badane. Każdy członek ma prawo zapoznać się z nimi.
4. Ogłoszenie sprawozdania finansowego dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

## § 62.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
  - 2) fundusz zasobowy- powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych –powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,

# ODPIS

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„AR-MOCZYDŁO”  
02-798 WARSZAWA  
ul. Mielczarskiego 3

538

513

UW  
0

C1

fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych- powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Nadzorczej.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w pkt. 3 oraz ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Wydatki finansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części odpowiadającej ten fundusz z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

## § 63.

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

Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach statutu i obowiązujących przepisów.

## OSTANOWIENIA KOŃCOWE.

## § 64.

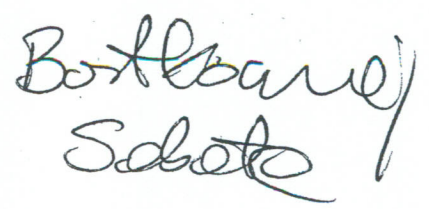
Przepisy nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo do lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



dnia 19 czerwca 2013r.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



”  
ia  
ia  
r.

ch

ow  
z

nie

nia

ość

ODPIS

WIELKOPOLSKIE WIEŻKI  
„AR-MOCZYDŁO”  
02-798 WARSZAWA  
ul. Mielczarskiego 3

539

513

0

C1

SPIS TREŚCI

anowienia ogólne  
 onkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki  
 anie członkostwa  
 stępowanie wewnątrzspółdzielcze  
 dzielcze prawo do lokalu  
 wo odrębnej własności lokali  
 gany Spółdzielni  
 A. Walne Zgromadzenie  
 B. Rada Nadzorcza  
 C. Zarząd  
 ospodarka Spółdzielni  
 t. owienia końcowe

str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....  
 str. ....

”  
 a  
 la  
 r.

ch  
 ów  
 z  
 nie  
 nia  
 óść