

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR - Moczydło" w Warszawie.

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa "AR - Moczydło" w Warszawie**, zwana dalej **Spółdzielnią**.
2. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy właściwych ustaw i na podstawie zarejestrowanego Statutu.
3. Ilekroć w Statucie mowa jest o:
 - 1) lokalach mieszkalnych – rozumie się przez to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
 - 2) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne jak i lokale o innym przeznaczeniu, stosownie do przepisów właściwej ustawy;
 - 3) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym, chyba że dalsze postanowienia Statutu stanowią inaczej;
 - 4) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, o ile ustawa mająca zastosowanie w danej sprawie nie stanowi inaczej.

§ 2.

5. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

2. (skreślony)

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) wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 2) zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (PKD 68.32.Z);
 - 3) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 4) działalności pomocniczej związanej z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z).

Projekt

5. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni.
6. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 4 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni z przeznaczeniem uzyskiwanych pożytków na cel określony w ust. 1,
 - 5) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli zostanie podjęta uchwałą Walnego Zgromadzenia na podstawie § 42 ust.1 pkt 17 Statutu,
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także sprzedaż lokali w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni,
 - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o jakim mowa w ust. 1, a w szczególności działalności inwestycyjnej, budowlanej i remontowej.
7. Dla realizacji zadań określonych w ust. 6. Spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami,
 - 2) prowadzi działalność gospodarczą,
 - 3) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa, w szczególności mieszkaniowego oraz dokonuje obrotu nieruchomościami.
8. Spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może przystępować do organizacji spółdzielczych oraz innymi organizacji społecznych i gospodarczych.
9. Dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.

§ 4¹

1. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której udostępnia członkom:
 - 1) Statut i Regulaminy,
 - 2) uchwały organów spółdzielni,
 - 3) protokoły z obrad jej organów,
 - 4) protokoły z lustracji i zaleceń polustracyjnych,
 - 5) roczne sprawozdania finansowe, sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

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

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

Projekt

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

2. (skreślony)

3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub będąca założycielem Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób i innych podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych do członkostwa, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, któremu z uprawnionych przysługują prawa, o których mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 4) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przystępuje do Spółdzielni składając, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, deklarację członkowską. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz wskazanie adresu lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, względnie opiekun. Osoba prawna jest zobowiązana do złożenia stosownego dokumentu potwierdzającego umocowanie osób składających oświadczenie woli w imieniu tej osoby.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

Projekt

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona przez Zarząd najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w 30 dni od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 6¹.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę adres i numer KRS, zmiany danych w tym zakresie, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również dane dotyczące udziałów członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci numerów PESEL swoich członków.
3. Członek, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo do przeglądania rejestru członków pod warunkiem okazania uprzednio dokumentu tożsamości, zaś w odniesieniu do osób trzecich - od uprzedniego wykazania, że faktycznie jest się współmałżonkiem przez okazanie odpisu aktu stanu cywilnego, a wierzyciel członka - przez okazanie dokumentu potwierdzającego.

ROZDZIAŁ II PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie określonym przepisami prawa i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługują:
 - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny, prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz prawo do korzystania z wspólnych pomieszczeń, urządzeń oraz usług w Spółdzielni;
 - 2) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
 - 3) prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia spraw w porządku obrad tego gremium, prawo do zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał na Walne Zgromadzenie;
 - 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 5) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperckiej przy udziale w obradach Walnego Zgromadzenia;
 - 6) prawo do czynnego udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;

Projekt

- 7) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze Statutem, Regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi;
 - 8) prawo otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów;
 - 9) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji;
 - 10) prawo otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni, kopii oraz protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników;
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie;
 - 12) prawo przeglądania bezpłatnie oraz otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 13) prawo do uzyskania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 14) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich oraz rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych;
 - 15) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
 - 16) prawo do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 17) prawo do otrzymania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu oraz o aktualnej wysokości wpłaconego na ten lokal wkładu budowlanego;
 - 18) prawo do kwestionowania wysokości opłat związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej;
 - 19) prawo do uzyskiwania zaświadczeń i innych dokumentów przewidzianych w obowiązujących przepisach;
 - 20) prawo do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni;
 - 21) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie;
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt.: 9 ,10 i 12, ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.
4. Członek Spółdzielni nie może dokonać cesji swoich praw.

§ 8.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) uiszczać terminowo opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania swojego lokalu, kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 3) pokrywać koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
- 4) zawiadamiać pisemnie o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany;
- 5) zawiadamiać pisemnie o zmianie przeznaczenia lokalu na inne cele niż przewidziane w przydziale lokalu lub zawartej umowie;
- 6) zawiadamiać w formie pisemnej o każdej zmianie swych danych osobowych oraz miejsca zamieszkania lub adresu korespondencyjnego do doręczeń i/lub adresu e-mail;

Projekt

- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego ochronę, oraz jego zabezpieczenie, jak również korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak ciągi komunikacyjne (klatki schodowe, korytarze), inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
- 9) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw;
- 10) udostępnić Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu, lokal w celu dokonania okresowych i doraźnych przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych, a także w przypadku awarii lub zagrożenia powstania szkody;
- 11) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody niezwłocznie udostępniać lokal lub miejsce postojowe;
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w przepisach prawa, niniejszym Statucie, Regulaminach Spółdzielni oraz w uchwałach jej organów.

§ 8¹.

(dodany)

1. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma w formie pisemnej na adres wskazany przez tego członka jako jego adres korespondencyjny do doręczeń lub w przypadku złożenia przez członka oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej - na wskazany przez członka adres e-mail. Korespondencję nadaną na adres korespondencyjny członka uznaje się za skutecznie doręczoną z pierwszym dniem awizacji, kiedy członek mógł się z nią zapoznać. Korespondencję elektroniczną uznaje się za skutecznie doręczoną, jeżeli członek Spółdzielni mógł się z nią zapoznać, czego potwierdzeniem jest nadanie korespondencji w folderze wiadomości wysłanych z adresu serwera poczty elektronicznej należącego do Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu korespondencyjnego do doręczeń lub adresu e-mail.
3. Pisma nadane zgodnie z treścią ust. 1 powyżej nie odebrane przez członka i/lub zwrócone wskutek braku odbioru w terminie i/lub niezgłoszenia przez członka zmiany danych adresowych uznaje się za skutecznie doręczone.
4. Zawiadomienia i oświadczenia dotyczące adresu korespondencyjnego do doręczeń, adresu e-mail lub zmiany danych adresowych wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczenia Spółdzielni osobiście lub w formie listu poleconego, przesyłki kurierskiej albo w formie korespondencji elektronicznej na adres e-mail Spółdzielni.
5. Zapis ust. 1 nie dotyczy pism, w których niniejszy Statutu lub Regulaminy uchwalone na podstawie niniejszego Statutu, regulują pozostawienie pisma w skrzynce pocztowej oddawczej przynależnej do lokalu członka znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. Pisma pozostawione w skrzynce pocztowej oddawczej uznaje się za skutecznie doręczone z chwilą umieszczenia pisma w skrzynce przynależnej do lokalu. Powyższe ma zastosowanie wyłącznie w przypadku, w którym adres korespondencyjny do doręczeń pozostaje zgodny z adresem lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny. W przypadku, w którym adres ten znajduje się poza zasobami Spółdzielni lub członek złożył oświadczenie o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej, Spółdzielnia doręcza temu członkowi pisma zgodnie z ust. 1.
6. W przypadku niewskazania przez członka jego adresu korespondencyjnego do doręczeń i nie złożenia oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej Spółdzielnia doręcza temu

Projekt

członkowi pisma na adres lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni do którego członek posiada tytuł prawny.

7. W przypadku osoby prawnej korespondencja doręczana jest na adres do doręczeń wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym lub adres wskazany przez osobę prawną jako adres korespondencyjny do doręczeń lub w przypadku złożenia oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej, na wskazany w oświadczeniu adres e-mail. W przypadku braku ujawnienia w KRS adresu do doręczeń, doręczenia dokonuje się na ostatni adres siedziby osoby prawnej ujawniony w KRS, a gdyby takiego adresu nie było na adres lokalu, do którego tytuł prawny posiada osoba prawna.
8. Pisma nadane zgodnie z treścią ust. 7 powyżej nie odebrane przez osobę prawną i/lub zwrócone wskutek braku odbioru w terminie i/lub niezgłoszenia przez osobę prawną zmiany danych adresowych uznaje się za skutecznie doręczone.

§ 9.

(skreślony)

DZIAŁ III EKSPLOATACJA LOKALI ROZDZIAŁ I OPŁATY ZWIĄZANE Z LOKALEM I MIEJSCEM POSTOJOWYM W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§10.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. 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, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7 poniżej.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7 poniżej.

Projekt

6. 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.
7. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 powyżej;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 62 ust. 1 pkt. 4 i ust. 2 Statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 powyżej, 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.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat na ich pokrycie, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.
13. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5, obejmują:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej - CO i podgrzanie wody,
 - 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) ogólną energię elektryczną,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych,
 - 5) koszty administrowania nieruchomością, w tym:
 - a) konserwację,
 - b) naprawy
 - c) obsługę sanitarno-porządkową,
 - d) utrzymanie zieleni,
 - e) koszty zarządzania,
 - f) inne opłaty,
 - 6) ochronę i konserwację domofonów, urządzeń rejestrujących A/V,
 - 7) opłaty ustanowione aktami powszechnie obowiązującymi (m. in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów, opłata za przekształcenie we własność gruntów),
 - 8) odpis na fundusz remontowy,
 - 9) odpisy na fundusze celowe, w przypadku ich utworzenia.

§ 11.

1. Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1- 3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat

Projekt

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Od nieterminowych płatności, o których mowa w § 10 ust. 1 – 3 i 5 Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. O zmianie wysokości opłat o których mowa w § 11 ust. 3 i ust. 4 powyżej, Spółdzielnia zawiadamia członka poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej oddawczej przynależnej do lokalu członka znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat pozostawione w skrzynce pocztowej oddawczej uznaje się za skutecznie doręczone z chwilą umieszczenia pisma w skrzynce przynależnej do lokalu. Powyższe ma zastosowanie wyłącznie w przypadku, w którym adres korespondencyjny do doręczeń pozostaje zgodny z adresem lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny. W przypadku, w którym adres ten znajduje się poza zasobami Spółdzielni lub członek złożył oświadczenie o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej, Spółdzielnia doręcza temu członkowi zawiadomienie na adres wskazany przez tego członka jako jego adres korespondencyjny do doręczeń, a w przypadku złożenia przez członka oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej - na wskazany przez członka adres e-mail.
9. Członek nie może samodzielnie dokonywać potrąceń swoich należności od Spółdzielni z opłat o których mowa w § 10 Statutu.

ROZDZIAŁ II SPÓSÓB KORZYSTANIA Z LOKALI

§ 12.

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

Projekt

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

§ 12¹.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej pomocy.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności w 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 osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

DZIAŁ IV USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 5) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania;
 - 6) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:
 - 1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie 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;
 - 2) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, lub członek ma zawartą więcej niż jedną umowę o budowę lokalu utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§ 14.

Projekt

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się w 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. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 15.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 16.

(skreślony)

§ 17.

(skreślony)

§ 18.

(skreślony)

§ 19.

(skreślony)

DZIAŁ V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZELCZE.

§ 20.

1. Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 1 miesiąca udzielać członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. W sprawach szczególnie skomplikowanych termin udzielenia odpowiedzi wynosi 2 miesiące. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego członka w formie pisemnej.
2. Od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, członkowi służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały z zawiadomieniem o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członkowi służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być wniesione w terminie miesiąca od

Projekt

doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej, chyba że niniejszy Statut stanowi inaczej. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

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. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Powyższe znajduje zastosowanie także do odwołań wnoszonych do Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ 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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym i może być obciążone hipoteką.
2. Zbycie 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, przepisy 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.

Projekt

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 26.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Szczegółowy tryb przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości 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.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 26 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 28.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 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 podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem takim występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30.

(skreślony)

§ 31.

(skreślony)

Projekt

§ 32.

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

§ 33.

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

§ 34.

(skreślony)

DZIAŁ VII 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 ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni bądź osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że osoba ta nie dokonała spłaty zadłużenia i opłat, o których mowa w ust.1 a także opłat niezbędnych do dokonania przeniesienia własności lokalu.

§ 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.

Projekt

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 z zastrzeżeniem § 38¹ ust. 1 i 2 Statutu.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Uchwała, o której mowa powyżej nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do 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 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio § 38 ust. 1 i § 38¹ Statutu. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
7. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 4 i ust. 2 Statutu, 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 § 10 ust. 8 pkt. 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

Projekt

§ 38¹

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwałę, w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 39.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Warunki finansowe korzystania z lokalu określa każdorazowo umowa zawarta między Spółdzielnią a najemcą lokalu.
3. Wynajmowanie lokali może następować tylko w wypadku, gdy działalność prowadzona przez najemców nie jest uciążliwa dla członków Spółdzielni.
4. Zawierając umowę najmu Spółdzielnia kieruje się względami ekonomicznymi wybierając najemcę, który w dacie zawierania umowy proponuje najbardziej korzystne warunki finansowe.

DZIAŁ VII¹ (dodany) INWESTYCJE MIESZKANIOWO-USŁUGOWE

§ 39¹

1. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może realizować projekty budowlane ze wznoszeniem budynków w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (przedsięwzięcie deweloperskie).
2. Spółdzielnia działająca jako deweloper realizuje działalność, o której mowa w ust. 1 powyżej poprzez:
 - 1) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
 - 2) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
 - 3) przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - 4) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego,
 - 5) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
 - 6) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
 - 7) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego.

Projekt

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, przeniesienie własności lokalu użytkowego lub ułamkowej części własności lokalu użytkowego, nie wymaga podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, o której mowa w § 42 ust. 1 pkt. 6 Statutu.
4. Szczegółowe prawa i obowiązki nabywcy i Spółdzielni wynikające z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego każdorazowo określają postanowienia umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami oraz przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. Spółdzielnia w celu realizacji działalności, której mowa w ust. 1 powyżej może zawierać umowy z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi, a także z innymi osobami i podmiotami. Umowy zawiera Zarząd za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały.
6. Spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć z organizacjami, osobami lub podmiotami wskazanymi w ust. 5 spółdzielnie i spółki prawa handlowego.
7. Lokale znajdujące się w budynkach Spółdzielni mogą być sprzedawane osobom niebędącym jej członkami.

DZIAŁ VIII 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. **(skreślony)**
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni inny niż Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
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.
6. Członkiem organów Spółdzielni może jedynie osoba posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych.

ROZDZIAŁ I WALNE ZGROMADZENIE.

§ 41.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
1¹. Walne Zgromadzenie odbywa się na terenie dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.

Projekt

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.
5. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
6. Członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami członków na Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.

§ 42.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego, wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego, spółki prawa handlowego lub cywilnego,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 15) wybór składu Rady Nadzorczej,
 - 16) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 17) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w przepisach prawa lub Statucie,
 - 18) zatwierdzanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów, których wartość przekracza kwotę najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, za wyjątkiem uchwał w sprawach: likwidacji Spółdzielni, która zapada większością kwalifikowaną 3/4 oddanych głosów oraz uchwał w sprawie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, odwołania członka Zarządu, które zapadają większością kwalifikowaną 2/3 oddanych głosów (osób uczestniczących).

Projekt

3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 43.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. **(skreślony)**
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. Zarząd ma obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia w ciągu 4 tygodni od daty złożenia żądania.
6. W przypadku niezwołania przez Zarząd obrad tego organu w terminie określonym w ust. 5 Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 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.

¹ O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku członków, których adres korespondencyjny do doręczeń jest zgodny z adresem lokalu w zasobach Spółdzielni zawiadomienie pozostawia się w skrzynce pocztowej oddawczej przynależnej do lokalu ze skutkiem doręczenia. W pozostałych przypadkach Spółdzielnia zawiadamia członka w formie pisemnej na adres wskazany jako adres korespondencyjny do doręczeń lub w przypadku złożenia przez członka oświadczenia o odbiorze korespondencji w formie elektronicznej - na wskazany przez członka adres e-mail. Wiadomość email uznaje się za skutecznie doręczoną, jeżeli członek Spółdzielni mógł się z nią zapoznać, czego potwierdzeniem jest znalezienie się doręczanej korespondencji w folderze wiadomości wysłanych serwera poczty elektronicznej należącego do Spółdzielni.
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, są wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. **(skreślony)**
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 zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Projekt

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 członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. **(skreślony)**
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych
4. **(skreślony)**

§ 46.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
¹ Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
¹ Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia.
6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku nieobecności przewodniczącego inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy zakres działania Walnego Zgromadzenia, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 48.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

Projekt

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 48¹

1. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu mogą być przeprowadzone przy wykorzystaniu środków bezpośredniej komunikacji na odległość, o ile przepisy prawa powszechnie obowiązującego w dacie odbycia Walnego Zgromadzenia dopuszczają taką formę głosowania.
2. Głosowania mogą być przeprowadzane z zastosowaniem obsługującego je elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów. W przypadku głosowania tajnego z zastosowaniem informatycznego systemu obsługi głosowania, system ten nie może pozwalać na identyfikację sposobu głosowania przez poszczególnych członków Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II RADA NADZORCZA

§ 49.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 50.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, wybieranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana na nową kadencję do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości, o jakiej mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze na ostatnie wakuujące miejsce decyduje dodatkowe tajne głosowanie.
6. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wybranych kandydatów jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
7. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów kart wyborczych nie przygotowuje się, a wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się wyłącznie za pomocą tegoż systemu w sposób

Projekt

gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady 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,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego członka, którego kadencja trwa do końca kadencji całej Rady Nadzorczej.

§ 52.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
 - 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 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 oraz uchwalanie planu remontów,
 - 14) uchwalanie regulaminu porządku domowego, użytkowania i eksploatacji lokali,

Projekt

- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
 - 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 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) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 21) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w prawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni,
 - 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 23) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdania finansowego, o ile Rada Nadzorcza postanowi w formie uchwały o badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.
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.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek każdego z członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.
6. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący posiedzenia Rady i Sekretarz Rady Nadzorczej.
7. **(skreślony)**
8. Obsługę posiedzenia Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni.

§ 54.

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

ROZDZIAŁ III ZARZĄD

§ 55.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy lub Zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. **(skreślony)**
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać każdego z członków Zarządu. Odwołanie nie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązywać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub zawrzeć stosunek cywilnoprawny

Projekt

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 członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych oraz projektów planów remontów,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zaciąganie zobowiązań na podstawie i w granicach określonych w uchwale Walnego Zgromadzeniu,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw w zakresie swego działania,
 - 8) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 9) zwoływanie Walnych Zgromadzeń
 - 10) udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 11) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 12) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 13) zawieranie umów o których mowa w § 39¹ ust. 3, ust. 4 i ust. 5 Statutu.
3. Sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie

§ 57.

1. **(skreślony)**
2. **(skreślony)**
3. Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 58.

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie 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 kolegiąlnych, 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.

Projekt

3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY WSPÓLNE DLA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 59¹.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności, na okres niezbędny Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do Zarządu powoduje czasową utratę prawa do głosowania w Radzie na okres delegowania.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby bliskie dla członków Zarządu lub kierowników bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie w celu odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej bądź uchylenia tego zawieszenia, zostanie zwołane przez Zarząd w terminie do 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia od Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka.
6. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
8. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń i głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określają Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

DZIAŁ IX DZIAŁ VIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 60.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w statucie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Projekt

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
7. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
8. **(skreślony)**

§ 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 badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym będą zatwierdzane. Każdy członek ma prawo zapoznać się z nimi.
4. **(skreślony)**

§ 62.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 r. udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy- powstający z wpłaconego przez członków do dnia 8 września 2017 roku wpisowego, części nadwyżki bilansowej w przypadku jej przeznaczenia na ten fundusz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - 5) fundusze celowe w przypadku ich utworzenia.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia, gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z fundusz zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w przypadku konieczności - z funduszu remontowego.
5. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
6. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczna na cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki.

§ 62¹

1. 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.

Projekt

2. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 63.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
2. **(skreślony)**

§ 63¹

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji mieszkaniowo-budowlanych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Założenia organizacyjno-finansowe sporządza Zarząd i przedstawia Radzie Nadzorczej celem ich przyjęcia w formie uchwały.
4. Koncepcja inwestycji oraz przyjęte przez Radę Nadzorczą założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny być ogłoszone 2 miesiące przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia może podejmować inwestycje mieszkaniowo-budowlane wyłącznie w granicach nieruchomości stanowiących przedmiot jej własności, współwłasności lub co do których Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego.

DZIAŁ X POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 64.

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Organem właściwym dla publikacji ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sadowym i Gospodarczym.
3. Zmiany Statutu wchodzi w życie z chwilą wpisania zmiany statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Niniejszy statut został uchwalony dnia 19 czerwca 2013 r.
5. Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR - Moczydło" w Warszawie w Warszawie, ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 27 listopada 2024 r.

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Protokołowal
Sekretarz Walnego Zgromadzenia