

STATUT

WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW UMYSŁOWYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podmiotem niniejszego statutu jest: *Warszawska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Umysłowych* z siedzibą w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków oraz osób niebędących Członkami,
 - 2) budowanie lub nabywanie nieruchomości i budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajem lokali i pomieszczeń na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich Członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 3

Celem Spółdzielni, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

Spółdzielnia działa na podstawie:

- 1) postanowień niniejszego Statutu,
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*jednolity tekst* Dz. U. z 2018 r. poz. 845),

- 3) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 1285.),
- 4) innych ustaw.

§ 5

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem,
- 3. (Skreślony)**
4. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
5. Środki finansowe pozyskiwane na zakup nieruchomości lub budowę nie mogą powodować obciążeń już istniejącego majątku Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia jest obowiązana użytkować nieruchomości będące w jej zarządzie zgodnie z przeznaczeniem oraz utrzymywać je w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

§ 7

1. Uchwały organów Spółdzielni *dotyczące indywidualnych spraw członkowskich* powinny być doręczane Członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem. *Pozostałe uchwały podawane są do wiadomości Członków poprzez ich udostępnienie w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni oraz zamieszczenie informacji o ich podjęciu na tablicach ogłoszeń znajdujących się w poszczególnych budynkach Spółdzielni.*
2. Spółdzielnia doręcza pisma Członkom na wskazany adres (złożony do akt). W razie braku zawiadomienia o zmianie adresu, pisma nie doręczone składa się do akt członkowskich. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez Członka zmiany adresu uznaje się za doręczone prawidłowo. Dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
3. Korespondencja przesyłana do Spółdzielni pocztą elektroniczną powinna zawierać co najmniej wskazanie osoby, od której pochodzi i jej adres.

ODPIS

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I ICH ZOBOWIĄZANIA MAJATKOWE WOBEC

SPÓŁDZIELNI

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni obowiązany jest złożyć deklarację członkowską – przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, z zastrzeżeniem ust. 2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu powyższego rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje wspólne prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tych prawach członkostwo w Spółdzielni ustaje. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w innych przewidzianych ustawowo przypadkach.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia na Członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji.

ODPIS

2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania. O zmianie danych członek jest zobowiązany zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię na piśmie.

§ 10

(Skreślony)

§ 11

(Skreślony)

§ 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni.
2. W terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały Zarząd pisemnie zawiadamia zainteresowanego o przyjęciu w poczet Członków. Datą przyjęcia w poczet Członków jest data podjęcia uchwały o przyjęciu przez Zarząd.
3. W terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków, Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet Członków musi zawierać uzasadnienie i powinno być przesłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Od decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni służy odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
5. Rada Nadzorcza rozpoznaje odwołanie w terminie nie przekraczającym dwóch miesięcy od daty jego otrzymania. W postępowaniu wewnątrz spółdzielczym decyzja Rady Nadzorczej podjęta w formie uchwały jest ostateczna. Uchwała Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem zostaje przesłana zainteresowanemu listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 13

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca należne udziały byłemu Członkowi lub osobie przez niego wskazanej.

ODPIS

2. Wypłaty należnych udziałów Spółdzielnia dokonuje w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia bilansu za rok, w którym członkostwo ustało.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 14

Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu).
- 2) prawo zamiany swoich lokali na inne lokale będące własnością Spółdzielni, bez wnoszenia wkładu budowlanego,
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej nie przysługuje Członkom będącym pracownikami Spółdzielni.
- 4) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działalności Spółdzielni,
- 5) prawo zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu,
- 6) prawo zawarcia umowy o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
- 7) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 8) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni,
- 9) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi – na koszt własny Członka Spółdzielni; udostępnienie dokumentów powinno nastąpić nie później niż 14 dni od złożenia wniosku.
- 11) prawo żądania przedstawienia przez organy Spółdzielni kalkulacji wysokości opłat ponoszonych z tytułu korzystania z lokalu,

- 12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach pomiędzy Członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,
- 13) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym postanowieniami ustawy i statutu,
- 14) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu,
- 15) prawo zgłaszania projektów uchwał, w trybie określonym w § 38 ust. 3 statutu.
- 16) prawo ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu z prawem do głosowania.

§ 15

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie wraz z uzasadnieniem. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów, w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 16

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o:
 - a) zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - b) zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
 - 3) uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w rozdziale XIV niniejszego statutu,
 - 4) uczestniczenia w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów budowlanych Spółdzielni, zgodnie z wyliczeniem przedstawionym na podstawie

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

- posiadanych przez Spółdzielnię rachunków związanych z budową (dotyczy Członków Spółdzielni, którzy oczekują na wybudowania lokalu – zgodnie z umową),
- 5) utrzymania swojego lokalu w należyłym stanie technicznym,
 - 6) korzystania z osobami wspólnie zamieszkałymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym Członkom Spółdzielni i mieszkańcom.
 - 7) *uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz zgody właściwego organu administracji techniczno – budowlanej na zmianę sposobu użytkowania lokalu.*
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia mieszkańca – z czynności tych sporządza protokół.
3. Członek Spółdzielni, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoba *korzystająca z lokalu są obowiązani udostępnić Spółdzielni lokal tylko w sytuacjach przewidzianych w ustawach.*

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 17

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. **rozwiązania umowy o budowę lokalu,**
5. **upływu terminu wypowiedzenia członkostwa,**
6. **śmierci,**

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

7. ustania osoby prawnej.

§ 18

- 1. Członek będący właścicielem lub współwłaścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.**
- 2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.**
- 3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia Spółdzielni oświadczenia o wypowiedzeniu członkostwa.**

§ 19

(Skreślony)

§ 20

(Skreślony)

§ 21

(Skreślony)

§ 22

(Skreślony)

§ 23

(skreślony)

§ 24

(Skreślony)

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

1. Wnioski Członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpoznane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. W terminie 30 dni od doręczenia uchwały Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w następujących sprawach pomiędzy nim a Spółdzielnią:
 - 1) rozliczenia wkładu,
 - 2) wykonania umowy o budowę lokalu,
 - 3) zamiany lokali,
 - 4) przeniesienia własności lokalu,
 - 5) zabudowy powierzchni wspólnej,
 - 6) korzystania z lokalu,
 - 7) opłat za używanie lokalu,
 - 8) uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwała odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach niezachowania terminu do wniesienia odwołania.

§ 26

1. Odwołanie od uchwał Zarządu rozpoznaje Rada Nadzorcza najpóźniej w terminie 1 miesiąca od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rada Nadzorcza wraz z jej uzasadnieniem doręcza Członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej Członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpoznane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

§ 27

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

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Samorządy Domowe.

§ 29

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 30

1. Kandydaci przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych wyrażają zgodę na kandydowanie do organów Spółdzielni oraz składają oświadczenia, że w czasie wykonywania mandatu nie będą naruszać zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 ust. 3.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi Członkowie, którzy otrzymali największą liczbę ważnie oddanych głosów Członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 31

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 32

Osoba fizyczna nie mająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być Członkiem organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez przedstawiciela.

§ 33

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz spółek i przedsiębiorstw 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.
4. *w przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu. W takim wypadku Walne Zgromadzenie zwołuje się w ciągu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady lub Zarządu.*
5. *W razie konieczności, w szczególności w przypadku:*
 - 1) *rezygnacji z funkcji członka Zarządu,*
 - 2) *gdy członek Zarządu nie może sprawować swojej funkcji,**Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.*

VII. WALNE ZGROMADZENIE

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. **Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu 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.**

§ 35

Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos.

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

§ 36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach:
 - a) budowy, nabycia, obciążenia, zbycia lub zamiany nieruchomości lub ich części,
 - b) zmiany sposobu użytkowania części wspólnych nieruchomości,
- 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) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 8) uchwalanie zmian statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej i Członków Zarządu,
- 13) udzielanie absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany sposobu zarządzania Spółdzielnią

§ 37

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej Członków Spółdzielni,
 - 3) większości Członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie jednej nieruchomości nadającej się do wyodrębnienia w celu podziału Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia złożenia żądania.

§ 38

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie Członków Spółdzielni, nie później niż 21 dni przed planowanym terminem. W zawiadomieniu Zarząd Spółdzielni zamieszcza informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości Członkom Spółdzielni w formie obwieszczenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 39

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Członkom Spółdzielni. Wyjątkiem jest odwołanie przez Walne Zgromadzenie tych Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały:

1) kwalifikowaną większością $2/3$ głosów bez względu na liczbę obecnych w sprawach:

- a) zmiany statutu,
- b) odwołania Członka Rady Nadzorczej, z wyjątkiem odwołania w trybie § 33 ust. 4 statutu,
- c) odwołania Członka Zarządu, z wyjątkiem odwołania w trybie § 33 ust. 4 statutu,

d) połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią,

2) kwalifikowaną większością $3/4$ głosów w obecności co najmniej 50% ogólnej liczby Członków Spółdzielni w sprawach:

- a) uzyskiwania środków finansowych na budowę lub nabywanie nieruchomości lub budynków, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2,
- b) postawienia Spółdzielni w stan likwidacji,
- c) przywrócenia działalności w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,
- d) zmiany sposobu zarządzania Spółdzielnią,

3) kwalifikowaną większością $3/4$ głosów bez względu na liczbę obecnych w sprawach:

- a) obciążenia lub zamiany nieruchomości bądź ich części,
- b) budowy, nabycia lub zbycia nieruchomości,

4) zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych w sprawach innych niż wymienione w pkt 1, 2 i 3.

2. Przejście Spółdzielni w stan likwidacji następuje na mocy uchwał Walnego

Zgromadzenia zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz jej organy.

§ 41

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej i Członków Zarządu.
2. Na żądanie 1/5 liczby Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 42

(skreślony)

§ 43

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, co oznacza, że może być kwestionowana w każdym czasie przez złożenie powództwa do sądu o ustalenie.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie Członka Spółdzielni może być zaskarżona do sądu przez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia przysługuje każdemu Członkowi Spółdzielni lub Zarządowi. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a w razie nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Wyrok sądu ustalający nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylający uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 44

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 45

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla Członków Spółdzielni, służy im prawo zgłaszania uwag.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat. Regulamin Pracy Zarządu określa dalsze postępowanie z dokumentami.

VIII. RADA NADZORCZA

§ 46

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie ryczału w kwocie 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, bez względu na liczbę posiedzeń.

§ 47

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. (skreślony)
4. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
5. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi Członek wybrany na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy udziale co najmniej połowy liczby jej członków.

§ 48

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych przedstawionych przez zarząd,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań, w tym sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu (dot. postępowania wewnątrzspółdzielczego),
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 6) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedstawianych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) (skłony),
- 10) uchwalenie regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;
- 12) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd.
- 13) podejmowanie uchwał o wyborze biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdanie finansowe.

§ 49

W sprawach dotyczących czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie Członka Zarządu, Spółdzielnię reprezentuje dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

§ 50

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 51

Poszczególni Członkowie Rady Nadzorczej z upoważnienia Rady mogą uczestniczyć w prowadzonych lustracjach Spółdzielni oraz w posiedzeniach Zarządu.

§ 52

(skreślony)

§ 53

Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni, ani pozostawać w związku małżeńskim czy stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z Członkami Zarządu.

§ 54

Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalany przez Walne Zgromadzenie, określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

IX. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 55

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Za posiedzenia Zarządu przysługuje dieta w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą – zgodnie z postanowieniami regulaminu Rady Nadzorczej. Rada określa również maksymalną wysokość diet dla Zarządu w skali roku.

§ 56

1. Zarząd składa się z 3 osób. Kadencja członka Zarządu trwa 3 lata.
2. (Skreślony)

3. *(skreślony)*
4. Zarząd wybiera ze swego grona Prezesa i jego dwóch zastępców.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 57

Do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom, w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia Członków do Spółdzielni,
- 2) podejmowanie czynności związanych z zawieraniem umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) podejmowanie czynności organizacyjnych związanych z zawieraniem umów o wybudowanie lokali, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2 niniejszego Statutu,
- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych, w tym projektów planów remontów i modernizacji,
- 5) prowadzenie gospodarki w ramach uchwalonych planów gospodarczych i wykonywanie w związku z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) nadzór nad prawidłowym wykonywaniem bieżących obowiązków administracji,
- 7) prowadzenie zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów,
 - b) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.
- 8) przedstawianie do zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 10) udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni,
- 11) przechowywanie wszelkich dokumentów co najmniej przez 10 lat; tryb postępowania po upływie tego terminu określa Regulamin Pracy Zarządu.

§ 58

1. Zarząd pracuje kolegalnie. W okresie między posiedzeniami, poszczególni Członkowie Zarządu wykonują funkcje wynikające z podziału czynności.
2. Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą określa:
 - 1) podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu,
 - 2) sprawy zastrzeżone do uchwał kolegalnych,
 - 3) tryb obradowania oraz
 - 4) inne sprawy organizacyjne.

§ 59

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu, ustanowiony w trybie wskazanym w § 57 pkt 10.
2. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod pieczęcią z nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęcie imienne.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z Członków Zarządu lub Pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

X. SAMORZĄDY DOMOWE

§ 60

1. Na żądanie większości Członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie jednej nieruchomości może być powołany trzyosobowy Samorząd Domowy działający społecznie, do reprezentowania interesów mieszkańców danej nieruchomości wobec organów Spółdzielni.
2. Samorząd powinien wybrać Przewodniczącego i Sekretarza, a protokół założycielski oraz listę ze składem osobowym Samorządu, przekazać Zarządowi Spółdzielni.

§ 61

1. Samorząd Domowy jest pochodzącą z wyboru reprezentacją mieszkańców.

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

2. Samorząd Domowy wybierany jest w drodze bezpośrednich wyborów spośród Członków Spółdzielni danego budynku, obecnych na zebraniu mieszkańców, na okres dwóch lat.
3. Samorząd Domowy współdziała z pozostałymi stałymi organami Spółdzielni.

§ 62

Do zakresu działania Samorządu Domowego należy:

- 1) organizowanie zebrań mieszkańców danego budynku, w których mogą uczestniczyć zaproszeni Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 2) zgłaszanie Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni wniosków i uwag dotyczących problemów technicznych budynku,
- 3) wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych remontów w danym budynku,
- 4) ewentualny udział w komisji przetargowej.

§ 63

Samorząd Domowy ma prawo wglądu we wszelkie dokumenty dotyczące budynku, który reprezentuje.

§ 64

Funkcjonowanie Samorządu Domowego określa Regulamin.

XI. LUSTRACJA

§ 65

1. Spółdzielnia poddaje się lustracyjnemu badaniu legalności gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na 3 lata, na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. W okresie likwidacji Spółdzielnia powinna poddać się lustracji corocznie.
3. Niespełnienie obowiązku określonego w ust. 1 powoduje wykonanie lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą, na koszt Spółdzielni.

§ 66

Lustrator przeprowadza badania również na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 Członków Spółdzielni w zakresie całej działalności lub jej części.

§ 67

Celem lustracji jest sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i statutu, zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzonej działalności w

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

interesie ogółu Członków, kontrola gospodarności, celowości, rzetelności realizacji przez Spółdzielnię celów ekonomicznych, wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów, udzielanie pomocy organizacyjnej i instruktażowej w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnienie działalności Spółdzielni.

§ 68

Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 69

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego.

§ 70

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów budowlanych.

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. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna zględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 71

Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego.

§ 72

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

przypadają Członkom Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów związanych z zarządzaniem mieniem Członków Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe, opinię biegłego rewidenta, protokół lustracji, Spółdzielnia udostępnia na zasadach określonych w § 14 pkt 10 oraz w § 38 ust. 1.
4. Ewentualne straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – najpierw z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy własnych Spółdzielni, z wyłączeniem wkładów budowlanych oraz funduszu socjalnego.

§ 74

1. **Realizacja nowych inwestycji następuje na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.**
2. **Osoba ubiegająca się o ustanowienie własności lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany.**
3. **Wkład budowlany odpowiada wszystkim kosztom budowy przypadającym na dany lokal.**
4. **Wysokość wkładu budowlanego określana jest :**
 - a) wstępnie przed rozpoczęciem inwestycji,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji,**nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**
5. **Jeżeli po zakończeniu budowy związane z nią wydatki są sporne lub z innych przyczyn nie mogą być rozliczone w terminie 3 miesięcy, do ostatecznego rozliczenia przyjmuje się je w całości jako koszty budowy. Jeżeli określony w tym trybie wkład budowlany przewyższy koszty**

budowy, Spółdzielnia dokonuje odpowiedniego zwrotu nadpłaconego wkładu.

XIII. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 75

Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe swoich Członków w następujących formach prawnych:

- 1) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu),
- 2) na zasadzie odrębnej własności lokalu lub własności domu jednorodzinnego.

§ 76

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

§ 77

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 78

(skreślony)

§ 79

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni wspólnie zbyć to prawo albo:

- 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem wspólnego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądzie w postępowaniu nieprocesowym, z wnioskiem tym spadkobiercy powinni wystąpić w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem występuje Spółdzielnia.

§ 80

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności, o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają Członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone na podstawie posiadanych rachunków przez Spółdzielnię, Członek Spółdzielni zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia zawiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności.

§ 81

1. **Z osobą ubiegającą się** o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez Członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
7. 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.

XIV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 82

Członek Spółdzielni może używać lokal na cele mieszkalne lub oznaczoną działalność gospodarczą, co nie będzie powodowała utrudnień w korzystaniu z innych lokali w tym budynku i jeżeli nie wymaga zgody na zmianę sposobu użytkowania od właściwego organu.

§ 83

1. **Członkowie Spółdzielni oraz niebędący członkami właściciele lokali**, wnoszą do Spółdzielni następujące opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:
 - 1) niezależne od Spółdzielni: dostawa wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste gruntu, dostawa energii elektrycznej i ciepłej i funkcjonowanie dźwigów;

ODPIS

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

- 2) zależne od Spółdzielni: opłaty na pokrycie kosztów prowadzenia administracji Spółdzielni, np.: obsługa administracyjna, obsługa księgowo-finansowa, obsługa prawna, fundusz remontowy.
2. Koszty remontów pokrywane są z funduszu remontowego oraz z wpływów z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych.
3. Obniżenie opłat wymienionych w ust. 1 następuje proporcjonalnie do nadwyżek wygenerowanych z wpływów określonych w ust. 2 i przysługuje wyłącznie Członkom Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu.

§ 84

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 83 ust. 1 pkt 2 ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Wysokość opłat wynikająca z rachunków wystawianych przez dostawców jest zatwierdzana przez Zarząd.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 85

1. Opłaty, o których mowa w § 83 ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca kalendarzowego.
2. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany **zawiadomić osoby zobowiązane do wnoszenia opłat** przy czym:
 - co do opłat niezależnych od Spółdzielni w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, jednak nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
 - co do opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany **zawiadomić osoby zobowiązane do wnoszenia opłat** co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Członkowie spółdzielni, **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.
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni oraz właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

XV. KONSERWACJA I NAPRAWY LOKALI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

§ 86

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu kuchenek gazowych,
 - 2) naprawy i wymiany pionów wody ciepłej i wody zimnej do zaworów odcinających w lokalach włącznie,
 - 3) naprawy i wymiany pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami odgałęźnymi włącznie,
 - 4) naprawy i wymiany pionów i wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (gałęzek, grzejników i zaworów przygrzejnikowych),
 - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej do bezpieczników znajdujących się w lokalach,
 - 6) naprawy i wymiany instalacji domofonu.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres wyżej określony, jeżeli odrębny fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię na to pozwoli.

§ 87

1. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Członków Spółdzielni są następujące:
- 1) bieżąca konserwacja lokalu,
 - 2) naprawa i wymiana wszelkich instalacji wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 86 ust. 1,
 - 3) remonty lokali na zasadach określonych w obowiązujących przepisach Prawa budowlanego; wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową lokalu lub przebudową instalacji wewnątrz lokalu oraz wymiana okien i drzwi wejściowych do lokalu, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej,
 - 4) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka Spółdzielni lub osób z nim wspólnie zamieszkałych albo najemcy lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust. 1 mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 88

Spółdzielnię obciążają naprawy części wspólnych budynku, a w szczególności:

- 1) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji gazowej od kurka głównego do zaworu gazowego przy kuchence gazowej włącznie,
- 2) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji zimnej wody wraz z urządzeniami od zaworu głównego do zaworów odcinających w lokalach,
- 3) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji ciepłej wody wraz z urządzeniami od węzła cieplnego do zaworów odcinających w lokalach,
- 4) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z urządzeniami od węzła cieplnego,
- 5) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji kanalizacyjnej do trójników odgałęźnych w lokalach,
- 6) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji elektrycznej do bezpieczników znajdujących się w lokalach,
- 7) naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń dźwigowych,
- 8) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji domofonów,
- 9) naprawa i udrażnianie zsypów.
- 10) naprawa i konserwacja elewacji budynku.

Tekst jednolity Statutu ze zmianami
uchwalonymi przez WZ w dniu 18.06.2016r. i 22.09.2018r.

- 11) naprawa i konserwacja anteny zbiorczej do odbioru telewizji naziemnej.

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 89

1. Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 1 marca 2008 roku.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień ewentualnie przez uchwalenie całości statutu. Statut (ewentualne zmiany) obowiązują od dnia zarejestrowania przez sąd.
3. Zmiany wprowadzone do statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych Członków Spółdzielni nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu.

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

1000

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa

Wojewódzki Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
Kancelaria Sądowa, ul. Chałubińskiego 1, 00-901 Warszawa



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Maria Dybowska
Maria Dybowska

2019-02-12