

TEKST JENOLITY
STATUTU
MIESZKANIOWEJ SPÓŁDZIELNI WŁASNOŚCIOWEJ
„NOWY DOM”
w Warszawie, ul. Mokotowska 67

z uwzględnieniem zmian Statutu przyjętych przez Walne Zgromadzenie
Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom”
w dniu 27.05.2024 r. Uchwałą nr 11/24

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom” zwana dalej spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

§ 3

1. Spółdzielnia jest samorządnym i dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność określoną w § 4.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony, a majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.

§ 4

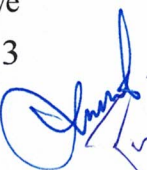
1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, a w szczególności utrzymanie zasobów Spółdzielni w należytym stanie.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - 68.32.Z
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia w ramach swej działalności może :
 - 1) przenosić na członków lub inne osoby prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) wynajmować członkom i innym osobom lokale znajdujące się w budynkach Spółdzielni,
 - 3) ustanawiać odrębną własność lokali użytkowych, w tym garaży,
 - 4) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym,
 - 5) prowadzić działalność usługową w zakresie mieszkalnictwa.
6. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

II. Członkowie

§5

Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

1. Członkiem Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom” jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. W przypadkach określonych w ust. 1,2 i 3 zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 14 dni od zdarzenia o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1,2,3 i 4.
8. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1,2,3.
9. Osoba, o której mowa w ust, 1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) Imiona i nazwisko , a w przypadku osoby prawnej adres i siedzibę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) Pesel osoby fizycznej, Nip osoby prawnej,
 - 5) Imiona, nazwiska i daty urodzenia osób mieszkających lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) Numer telefonu oraz ewentualny adres e-mail,
 - 7) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 30 dni od zdarzenia o zaistnieniu zmian. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
11. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub ułamkowego udziału we



współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

12. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami spółdzielni.

§6

Członkostwo właścicieli

1. Członkiem Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom” może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona na piśmie pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni o którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) Pesel osoby fizycznej, Nip osoby prawnej,
 - 5) Imiona, nazwiska i daty urodzenia osób mieszkających lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2,
 - 6) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,

- 7) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt 1,
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 14 dni, od zaistnienia określonych okoliczności, uaktualnienie wszelkich zmian danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu zarządu w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.12 i pozostają członkami spółdzielni.

§ 6¹

Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, Nip osoby prawnej,

- 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt.2,
 - 6) Numer telefonu oraz ewentualnie adres e- mail,
 - 7) Osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt. 1,
 - 8) Wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) Zmiany danych określonych w punktach 1-8,
 - 10) Datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) Datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 7

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni, jeżeli kandydat ma roszczenie o członkostwo i przedstawił wymagane dokumenty.

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji,
- 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 10) prawo żądania przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 11) korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 12) przeglądania założeń i planów remontów i inwestycji oraz dokumentacji technicznej przed i po realizacji zadań.

§ 9

Członek Spółdzielni obowiązany jest :

- 1) przestrzegać prawa i miru domowego, postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,

- 3) uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu, a także wnosić opłaty za umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni szyldy, reklamy i tablice informacyjne,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i liczbie osób zamieszkujących lokal,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 6) pokrywać szkody spowodowane przez siebie lub osoby przebywające w jego lokalu,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i higienicznym,
- 8) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,
- 9) podawać dane osób opiekujących się lokalem i numer ich telefonu.

§ 9¹

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Wnioski i zapytania członków skierowane na piśmie do Zarządu i mieszczące się w jego kompetencjach, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Wnioski i zapytania członków kierowane na piśmie do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia.
2. Odmowę Zarząd powinien uzasadnić i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty doręczenia mu pisemnego zawiadomienia. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, odmowa Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o odmowie na piśmie wraz z jego uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
- 3¹. Od uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej członek może się odwołać do organu nadrzędnego w terminie 30 dni od dnia udostępnienia do wglądu uchwały, za wyjątkiem uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w § 6 pkt. 11 Statutu (uchwała RN odmawiająca przyjęcia w poczet członków), która jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Wniesienie odwołania do organów spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego,

7



jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

7. W wypadku odmowy przyjęcia do Spółdzielni osoby, która ma roszczenie o członkostwo – może ona w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia jej pisemnego zawiadomienia o odmowie wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni.

B. Wpisowe, udziały i wkłady

§ 11

1. Członek spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ustępie 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ustępu 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 12

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uprawnia do używania lokalu, oddania go w najem lub w bezpłatne używanie.
2. Zajmowany przez członka lokal mieszkalny może być przeznaczony w części lub w całości na cele użytkowe, jeżeli nie jest to uciążliwe i nie zmienia całości charakteru lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu wyrażonej na piśmie i skutkuje zmianą opłat za użytkowanie lokalu w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

C. Spółdzielcze prawo do lokalu

§ 13

Wykreślony

§ 14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Dopóki prawo to, o którym mowa w ust.1 nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

D. Używanie lokali

§ 15

1. Zajmowany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele zgodnie z jego przeznaczeniem z wyjątkiem § 12 ust. 3.
2. *wykreślony.*
3. Zmiany budowlane w lokalach wymagają zgody Zarządu.

§ 16

Zasady używania lokali i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zarząd ustala opłaty za urządzenia, szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni w formie regulaminu zatwierdzonego uchwałą RN z obowiązkiem corocznie aktualizowanego zgodnie z cenami rynkowymi i inflacją.

E. Opłaty za używanie lokali.

§ 17

1. a) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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.
b) 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.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Spółdzielnia obowiązana jest na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, okres wcześniejszego zawiadomienia wynosi 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściele 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 opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. *wykreślony*.
6. Wysokość opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza, za wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o których mowa w § 17 ust. 3 zdanie drugie, które wynikają z naliczeń podmiotów zapewniających dostawę mediów i usług komunalnych oraz należności publicznoprawnych (podatki i opłaty).
7. Różnicą między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 18

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni lub nowemu członkowi.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
4. Wpłaty z tytułu zadłużenia zaliczane są na zaspokajanie najdalszych należności.

§ 19

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. Ustanie członkostwa

§ 20

Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem .
2. Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej.
3. Zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 23 poniżej.
4. Likwidacja spółdzielni.

§ 21

Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Skreślenie

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 23

Ustanie członkostwa z mocy prawa

1. Członkostwo 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,
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębniania ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w momencie utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub dokumentów na prawach oryginałów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 24 do § 28 wykreślono w całości

V. Garaże

§ 29

Garaż winien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 30

Najemca garażu obowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadzać wszelkie prace związane z konserwacją, naprawą i remontem garażu oraz znajdujących się w nim instalacji.

§ 31

Pierwszeństwo do najmu garażu mają członkowie Spółdzielni. Inne osoby fizyczne mogą korzystać z najmu tylko w chwili, gdy wpisani do rejestru zgłoszeń członkowie Spółdzielni odmówili przyjęcia w tym zakresie oferty Zarządu.

§ 32

1. O najem garażu mogą ubiegać się członkowie oraz inne osoby, które złożyły pisemny wniosek i zostały wpisane do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Wynajmu garażu dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Najem garażu osobie użytkującej pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem następuje z pominięciem kolejności zapisu w rejestrze zgłoszeń.

VI. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 33

- *ust. 1 i 2 wykreślony*

3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34

Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 35

Wszyscy członkowie organów Spółdzielni i jej pracownicy pełnią służebną rolę w stosunku do członków Spółdzielni, mając na względzie ochronę ich słuszych interesów, a także zobowiązani są do ścisłego przestrzegania prawa, w tym Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i regulaminów oraz przepisów wewnątrzspółdzielczych.

§ 36

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród kandydatów będących członkami Spółdzielni, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie ustnie do protokołu, lub pisemnie.
2. Wybory członków do Rady Nadzorczej i odwołania członków z Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się na zasadach określonych w § 55.
4. Za wybranych członków Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem zasad wyboru określonych w § 55.

§ 37

1. Organy Spółdzielni, na swoich zebraniach podejmują uchwały w głosowaniu zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa stanowi inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
2. Następujące uchwały organów Spółdzielni wymagają kwalifikowanej większości głosów :
 - a) zmiana Statutu Spółdzielni - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) łączenie się Spółdzielni - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - c) odwołanie poszczególnych członków Rady Nadzorczej - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - d) zbycie lub nabycie nieruchomości - $\frac{2}{3}$ głosów.
 - e) likwidacja Spółdzielni - $\frac{3}{4}$ głosów oddanych na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
 - f) Odwołanie członków Zarządu wymaga zwykłej większości głosów.
3. Organ Spółdzielni może dokonać reasumpcji głosowania nad powziętą uchwałą. Reasumpcja głosowania musi być dokonana na tym samym posiedzeniu, na którym została powzięta.

§ 38

Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.

§ 39

1. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji Rady Nadzorczej, na jego miejsce najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających na okres do końca danej kadencji Rady Nadzorczej.
2. Rezygnacja członka organu jest skuteczna z dniem dotarcia do właściwego organu Spółdzielni skierowanego do niej oświadczenia o rezygnacji. Oświadczenie to nie może być wycofane.

§ 40

Obowiązkiem członka każdego organu jest :

- 1) uczestnictwo w posiedzeniach i innych pracach organu oraz usprawiedliwianie nieobecności,
- 2) przestrzeganie dyscypliny posiedzeń,
- 3) zgłaszanie wniosków i głosowanie nad uchwałami w poczuciu odpowiedzialności i troski o losy Spółdzielni i jej członków.

§ 41

Członek organu może być odwołany przez organ, który go powołał.

A. Walne Zgromadzenie

§ 42

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części walnego zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście w walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze walnego zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje do dopuszczenia pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
 1. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części walnego zgromadzenia.
9. Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 43¹

W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, o ile Spółdzielnia jest w nim zrzeszona, oraz zaproszeni goście (np. udział z głosem doradczym czy realizacja praw członka z art. 36 § 7 Prawa spółdzielczego.)

§ 44

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :
 - 1) uchwalenie kierunków i wieloletnich programów działalności oraz założeń inwestycyjnych Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz



- podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat lub podziału nadwyżki bilansowej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian w Statucie Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawach:
 - a. przystąpienia Spółdzielni do Związku Spółdzielczego lub wystąpienia z niego i upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tej dziedzinie,
 - b. wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 14) uchwalanie zasad ustalania diet za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach nie przewidzianych wprost w Statucie, a dotyczących istotnych zagadnień związanych ze Spółdzielnią oraz jej członkami.
2. Przed podjęciem szczególnie ważnych decyzji Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorcza mogą zasięgnąć opinii członków Spółdzielni odpowiednio poprzez referendum lub badanie ankietowe.

§ 45

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 liczby członków Spółdzielni.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Termin zwołania Walnego Zgromadzenia nie może przekroczyć 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia zgodnie z wymogami ust. 1 lub 2, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie jednego miesiąca po upływie terminu, o którym mowa w tych ustępach.
4. Jeżeli ani Zarząd ani Rada Nadzorcza nie zwołają Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, 2 lub 3, każdy członek Spółdzielni może zwrócić się w tej sprawie do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 46

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomione pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

- 1¹ Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 umieszcza się w skrzynkach EURO poszczególnych lokali oraz wywiesza się je na klatkach schodowych we wszystkich budynkach. W przypadku podania przez członka Spółdzielni adresu do korespondencji innego niż adres, z którym związane jest członkostwo w Spółdzielni, zawiadomienie wysyła się także na ten adres listem poleconym.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części, za wyjątkiem sprawozdania finansowego.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 46. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz głosowania nad absolutorium dla Zarządu. Na żądanie $\frac{1}{4}$ liczby członków Spółdzielni obecnych na zebraniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, Komisji Skrutacyjnej oraz wniosków formalnych.
3. W wypadku nie wyczerpania porządku obrad lub niemożności kontynuowania Walnego Zgromadzenia w wyznaczonym dniu, może ono być odroczone do następnego terminu określonego przez Zgromadzenie. Porządek obrad nie ulega zmianie.



§ 48

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący lub inny oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie : przewodniczący, sekretarz i asesor.

§ 49

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokoły podpisują : przewodniczący Zgromadzenia i sekretarz. Protokoły należy sporządzić i podpisać w okresie nie dłuższym niż 25 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia winny być przez 60 dni wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni lub w inny sposób podane do wiadomości wszystkim członkom.

§ 50

wykreślony

B. Rada Nadzorcza

§ 51

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu, w szczególności dba o to, aby Zarząd kierował działalnością Spółdzielni zgodnie z interesem jej członków. W tym celu może żądać od Zarządu wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty.

§ 52

Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

§53

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
3. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji Rady Nadzorczej następuje w przypadku :
 - 1) odwołania członka RN większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 54

Mandaty członków RN wygasają po upływie trzech lat, z chwilą otwarcia Walnego Zgromadzenia , którego porządek obrad przewiduje wybory do Rady Nadzorczej na kolejną kadencję Rady.



§ 55

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną z zastrzeżeniem jednak ust. 4 poniżej.
2. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się zgodnie z opisanymi poniżej parytetami zgłaszania kandydatów oraz parytetami wyboru. W skład Rady Nadzorczej powinno być wybranych przynajmniej po jednym członku Spółdzielni z każdego z opisanych poniżej budynków pozostających w zasobach Spółdzielni, przy czym :
 - z budynku przy ul Mokotowska 67 – maksymalnie 2 członków;
 - z budynku przy ul. Mokotowskiej 71 – maksymalnie 1 członek;
 - z budynku przy al. Solidarności 83/89 – maksymalnie 2 członków;
 - z budynku przy ul. Pięknej 16 maksymalnie 1 członek;
 - z budynku przy ul. Pańskiej 5 – maksymalnie 3 członków;
3. W wypadku braku zgłoszenia się wystarczającej ilości kandydatów do Rady Nadzorczej, pozwalającej na zachowanie możliwości przeprowadzenia wyboru z zachowaniem parytetów wskazanych w § 55 ust. 2, pozostałe nieobsadzone miejsca w składzie Rady Nadzorczej podlegać będą obsadzeniu z wyłączeniem parytetów, spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, bądź osób o których mowa w ust. 1 zdanie drugie, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
4. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna prowadząca działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, to osoba fizyczna ją reprezentująca nie może być członkiem Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Członkowie Rady Nadzorczej winni posiadać wiedzę, kwalifikacje i doświadczenie zawodowe przydatne w realizacji zadań Rady Nadzorczej.
2. Obowiązkiem członka Rady Nadzorczej jest :
 - 1) niezależnie od miejsca zamieszkania uwzględniać przede wszystkim interes ogółu członków Spółdzielni,
 - 2) przy wypracowywaniu decyzji i podejmowaniu uchwał kierować się troską o dobro Spółdzielni,
 - 3) branie czynnego udziału w posiedzeniach Rady i powoływanych przez nią Komisjach.

§ 56¹

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie brutto w wysokości do 11,5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w odośnych przepisach prawa.
2. Wysokość wynagrodzenia zróżnicowana jest w zależności od funkcji, jaką pełnią członkowie organu i dla:
 - przewodniczącego Rady Nadzorczej - wynosi 100 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,
 - dla członków Prezydium Rady Nadzorczej - wynosi 95 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,

- dla pozostałych członków Rady nadzorczej – wynosi 80% wynagrodzenia o którym mowa powyżej,
w miesiącu, w którym odbyło się posiedzenie bez względu na ilość posiedzeń Rady w miesiącu.
- 3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Jednakże jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie przysługuje.
- 4. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 w pełnej wysokości jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. W przypadku nieobecności członka organu chociażby na jednym posiedzeniu w danym miesiącu, wynagrodzenie to obniżane jest o 50%. Jeżeli członek organu nie uczestniczy w żadnym posiedzeniu w danym miesiącu, wynagrodzenie to mu nie przysługuje.
- 5. Członek Rady Nadzorczej może zrzec się prawa do uzyskania wynagrodzenia, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej do wiadomości Zarządu Spółdzielni. Zrzeczenie może dotyczyć wynagrodzenia za dany miesiąc, bądź za dłuższy okres, bądź do końca kadencji. Oświadczenie może podlegać modyfikacjom, w przypadku cofnięcia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wynagrodzenia, cofnięcie będzie skuteczne wyłącznie co do okresów, za które nie powstało uprawnienie do uzyskania wynagrodzenia.

§ 57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie wieloletnich i rocznych planów działalności Spółdzielni, z uwzględnieniem planów finansowych, inwestycji i remontów,
 - 2) analizowanie, ocenianie i badanie okresowych i rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, w tym sprawozdań finansowych,
 - 3) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 4) kontrolowanie i ocena sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 7) ustalanie zasad dotyczących wysokości stawek:
 1. opłat za używanie lokali mieszkalnych,
 2. czynszu za wynajmowanie lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
 3. innych opłat związanych z używaniem budynków, lokali i terenów osiedla
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 12) kontrolowanie przebiegu procesów inwestycyjnych i remontowych Spółdzielni,
 - 13) zatwierdzanie ostatecznych kosztów rozliczania zadań inwestycyjnych i remontowych,
 - 14) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 15) powoływanie i odwoływanie członków zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 16) ustalanie wysokości wynagrodzeń członkom Zarządu,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub podejmowanych przez Spółdzielnię w interesie

członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady, przez nią upoważnionych,

18) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi, współdziałanie z członkami zamieszkałymi w bloku, poprzez organizowanie okresowych (np. co 6 miesięcy) spotkań w sprawach oceny funkcjonowania administracji, wykonawstwa remontów, funkcjonowania urządzeń technicznych, planów wykorzystania wolnych pomieszczeń itp.

19) uchwalanie regulaminów :

1. Komisji Rady Nadzorczej,
2. Zarządu,
3. wynajmu lokali użytkowych,
4. porządku domowego,
5. oraz innych niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

20) nadzorowanie przestrzegania przez Zarząd obowiązujących regulaminów.

2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy również przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu:

- 1) opinii co do projektów kierunków i wieloletnich programów objętych przedmiotem działalności Spółdzielni,
- 2) opinii i wniosków do rocznych sprawozdań Zarządu z wykonania planów działalności Spółdzielni i rocznych sprawozdań finansowych,
- 3) oceny stopnia realizacji przez Zarząd uchwał i wniosków organów Spółdzielni,
- 4) sprawozdania z własnej działalności,
- 5) oceny pracy członków Zarządu i wniosków co do udzielenia im absolutorium.

§ 58

Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu na jej posiedzeniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 59

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady w ciągu 30 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek $\frac{1}{3}$ członków Rady Nadzorczej albo na wniosek Zarządu nie później niż w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 60

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 61

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji Rady mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

C. Zarząd

§ 62

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z od 1 do 3 osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego w skład Zarządu wchodzi Prezes.
3. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza na zasadach konkursu.
4. W skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu i jego Zastępcy. Prezes Zarządu i pozostali członkowie wybierani są w wyniku konkursu, którego zasady każdorazowo ustala Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu może rekomendować kandydatów na stanowisko Zastępcy.
5. Prezes Zarządu musi się legitymować wykształceniem wyższym, o kierunku zgodnym (przydatnym) z zakresem obowiązków, posiadać wymagany staż pracy zawodowej w tym na stanowiskach kierowniczych, mieć doświadczenie w pracy w spółdzielczości mieszkaniowej. Zastępcy Prezesa Zarządu muszą legitymować się wykształceniem wyższym zgodnym z zakresem obowiązków oraz posiadać duże doświadczenie zawodowe w dziedzinach zgodnych z zakresem obowiązków, doświadczenie w pracy w spółdzielni mieszkaniowej. Członkowie Zarządu nie mogą mieć powiązań poprzez zatrudnienie, udziały lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych o charakterze usługowym, produkcyjnym bądź wykonawczym, świadczących usługi na rzecz Spółdzielni. Kandydaci na członków Zarządu są zobowiązani do przedłożenia Radzie Nadzorczej świadectwa o niekaralności oraz złożenia oświadczenia o braku konkurencyjności w stosunku do wykonywanych obowiązków.
6. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców, odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga uchwały Rady Nadzorczej i pisemnego uzasadnienia. Członek Zarządu może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji. Do nawiązania i rozwiązania umowy o pracę z członkami Zarządu upoważnieni są Przewodniczący i Zastępca Rady Nadzorczej.
7. Odwołanie członka Zarządu lub jego rezygnacja z tej funkcji nie narusza posiadanych przez niego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Pracą Zarządu kieruje Prezes. Decyzje i uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów.
9. Zarząd może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 63

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów a przede wszystkim:
 - 1) kierowanie działalnością Spółdzielni w celu uzyskania pozytywnych wyników,



- 2) podejmowanie uchwał w sprawach członkostwa i spółdzielczego prawa do lokalu, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz gospodarki tymi lokalami na podstawie zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) sporządzanie projektów wieloletnich programów inwestycyjnych oraz wieloletnich i rocznych planów remontów i działalności Spółdzielni z uwzględnieniem planów finansowych,
 - 4) proponowanie wielowariantowych sposobów rozwiązywania problemów Spółdzielni do wyboru i akceptacji Rady,
 - 5) sporządzanie i przedkładanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i rocznych sprawozdań finansowych, a także projektów uchwał wynikających z wniosków dotyczących tych sprawozdań, do zaopiniowania Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzania przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) decydowanie o nabyciu i zbyciu środków trwałych w granicach określonych przez Radę Nadzorczą,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
 - 8) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego,
 - 9) przygotowywanie materiałów i wniosków dla Rady Nadzorczej.
 - 10) opracowanie regulaminu wynagradzania pracowników i przedstawienie go do akceptacji Rady Nadzorczej,
 - 11) aktualizacja regulaminów warunkujących prawidłową ochronę mienia,
 - 12) prowadzenie prawidłowego obiegu dokumentów w Spółdzielni.
2. Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności oraz z wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
 3. Zarząd zobowiązany jest złożyć informacje i wyjaśnienia w sprawach dotyczących określonych dziedzin działalności Spółdzielni na żądanie Rady Nadzorczej.
 4. Zarząd zobowiązany jest do informowania członków Spółdzielni o bieżących sprawach w formie komunikatów w budynkach i na stronie internetowej.

§ 64

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik, a w przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składa Prezes samodzielnie.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub Pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 65

Regulamin Zarządu określa szczegółowy zakres obowiązków i odpowiedzialności członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

VII. Gospodarka Spółdzielni

§ 66

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :

- 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich do dnia 9.09.2017 r.,
 - 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat przez członków wpisowego dokonanych do dnia 9.09.2017r. , wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych powstały z wpłat tych wkładów,
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy oraz może tworzyć inne fundusze wynikające z potrzeb eksploatacyjnych, społecznych i gospodarczych.
 - 2¹. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego , opracowanym przez Zarząd i przyjęty uchwałą przez Radę Nadzorczą.
 3. 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.
 4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków.
 5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym na danej nieruchomości.
 6. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów budowlanych , obciąża odpowiednio te fundusze.

§ 67

Uchwałą w sprawie sposobu pokrycia strat lub podziału nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Dochody Spółdzielni z działalności gospodarczej mogą być wykorzystane na :

- 1) finansowanie remontów i kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- 2) finansowanie inwestycji służących członkom Spółdzielni,
- 3) finansowanie działalności gospodarczej,
- 4) na inne cele uznane za ważne przez Walne Zgromadzenie.

§ 68

Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkość środków na wynagrodzenia w ramach posiadanych możliwości finansowych stosownie do potrzeb swej działalności, a także określa zasady wynagrodzenia, stosując przepisy o wynagrodzeniach oraz przepisy Kodeksu Pracy.

§ 69

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości oraz zgodnie z Zakładowym Planem Kont Spółdzielni.
2. Okresem sprawozdawczym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe podlega ponadto badaniu w trybie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek ma prawo do zapoznania się z wyłożonymi sprawozdaniami.

VIII. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 70

W zakresie nieuregulowanym w Statucie odpowiednio stosuje się obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 71

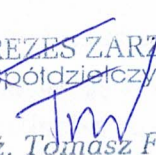
1. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie z zmienionym Statutem.
2. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi, a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

§ 72

Postanowienia wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9.09.2017 r. dotyczące:

1. Wykluczenia,
2. Wykreślenia
3. Wystąpienia osoby innej niż właściciel lub założyciel,

Zarząd Spółdzielni umarza.

WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Spółdzielczych

mgr inż. Tomasz Fazan

Prezes Zarządu

mgr inż. Dariusz Zielonka