STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PRZY

SZKOLE GŁÓWNEJ
GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO

w Warszawie
ul. Przy Bażantarni 11

Warszawa 09 czerwca 2026 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa przy SGGW, zwana dalej „Spółdzielnią".

2. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. *zm.),* ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.) oraz niniejszego Statutu."

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz obsługę nieruchomości.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia ani mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

   b) obsługa nieruchomości na własny rachunek,

   c) wynajmowanie lub sprzedaż znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

3. Spółdzielnia prowadzi również na rzecz swoich członków oraz mieszkańców zasobów Spółdzielni działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

II. Członkowie

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 5

1. O przyjęciu w poczet członków właścicieli lokali decyduje Zarząd Spółdzielni, a w przypadku , gdy Zarząd jest jednoosobowy – Rada Nadzorcza. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez właściciela deklaracji członkowskiej zawierającej: imię i nazwisko przystępującego i miejsce zamieszkania (w wypadku osoby prawnej – nazwę i adres siedziby) oraz numer identyfikacyjny PESEL i numer telefonu kontaktowego wraz z adresem e-mail. Deklaracja powinna zostać złożona pod rygorem nieważności na piśmie i opatrzona podpisem ubiegającego się o członkostwo właściciela.

3. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. W wypadku Zarządu jednoosobowego podpisy pod deklaracją powinni złożyć Przewodniczący i Sekretarz Rady Nadzorczej. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

4. O treści uchwały o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia . W przypadku odmowy przyjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie do odwołania się do Rady Nadzorczej lub w wypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą – do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia bądź na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

III. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

   a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.

   b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,

   c) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni oraz dokumentów wymienionych w podpunkcie g) z zachowaniem wyjątków opisanych w tym podpunkcie dotyczących dokumentów zawieranych z osobami trzecimi;

   d) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń wspólnych należących do Spółdzielni oraz usług oferowanych przez Spółdzielnię;

   e) prawo do żądania udostępnienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu;

   f) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;

   g) prawo do odpłatnego otrzymania odpisu/kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów, zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty udostępniania kopii lub odpisów wyżej wymienionych dokumentów regulują coroczne uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzające plany finansowo-gospodarcze. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi (a tym samym praw do otrzymania ich odpisów lub kopii), 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 będzie wyrażona na piśmie w terminie 6 dni roboczych. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnie z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;

   h) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu/kopii obowiązującego Statutu Spółdzielni i regulaminów uchwalonych na podstawie tego Statutu nie częściej niż raz w roku kalendarzowym lub po każdej zmianie. W przypadku zgłoszenia przez członka w danym roku kalendarzowym, żądania dostarczenia mu większej ilości kopii i/lub odpisów wyżej wymienionych dokumentów członek może być zobowiązany przez

Spółdzielnię do pokrycia kosztu sporządzenia kopii i/lub odpisów tych dokumentów w wysokości określonej zgodnie z podpunktem g);

i) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia;

j) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz Spółdzielni od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmian opłat;

k) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu sądowym lub wewnątrz spółdzielczym. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat.

l) Prawo do zapoznawania się ze Statutem Spółdzielni, regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi w formie elektronicznej, które po uruchomieniu strony internetowej Spółdzielni powinny być na tej stronie udostępniane.

2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

3. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym miejsca postojowego, pomieszczenia gospodarczego, technicznego lub dodatkowej komórki),

b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,

c) pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu użytkowego, miejsca parkingowego lub pomieszczenia gospodarczego, o ile Spółdzielnia będzie dysponować takimi lokalami w stanie wolnym,

d) prawo żądania zawarcia z nim umowy o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

e) prawo żądania zawarcia z nim umowy o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, w tym miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,

§ 7

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;

2) stosować się do przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów a także uchwał organów Spółdzielni;

3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie w postaci pokrycia finansowego wyrządzonej szkody;

4) wnosić, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca opłaty na pokrycie kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wraz z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów (w szczególności wymienionych w pkt. 7 i 9).

5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

   a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie remontów, w przypadku, gdy środki gromadzone na funduszu remontowym okażą się niewystarczające;

   b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność;

6) dokonywać wpłat na fundusz remontowy;

7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią;

8) zawiadamiać o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części lub miałoby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni lub na użytkowanie części wspólnych

2. Z zastrzeżeniem ust.3 poniżej za opłaty, o których mowa w ust.1 pkt.6 solidarnie z członkami Spółdzielni czy też właścicielami lokali nie będącymi członkami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Do opróżnienia lokalu przewiduje się termin 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 7a

1. Korespondencja pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami może odbywać się w sposób elektroniczny, tj. za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail).

2. Warunkiem otrzymywania korespondencji w drodze elektronicznej jest złożenie przez członka pisemnego wniosku, w którym wyrazi zgodę na prowadzenie ze Spółdzielnią korespondencji w tym trybie oraz wskaże adres swojej poczty elektronicznej.

3. Korespondencję elektroniczną uważa się za doręczoną z dniem wysłania przez Spółdzielnię wiadomości e-mail na adres poczty elektronicznej wskazany przez członka. Członek bierze na siebie pełną odpowiedzialność za odbiór korespondencji wysłanej na podany przez siebie adres poczty elektronicznej.

4. Korespondencja elektroniczna jest archiwizowana przez Spółdzielnię w formie papierowej w aktach lokalu.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 8

1. Za wyjątkiem § 5 ust. 1 wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca.

2. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
   a. od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
   b. od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia.

3. Odwołanie składa się za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni. Termin do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wynosi czternaście dni (a w przypadku uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni wynosi 30 dni) od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.

4. Termin rozpatrzenia odwołania przez Radę Nadzorczą wynosi dwa miesiące.

5. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem ust. 6) będzie rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykreślenia lub wykluczenia z grona członków do Walnego Zgromadzenia wnosi się w trybie § 32 Statutu.

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

8. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

9. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem Spółdzielni. Powództwo powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

10. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

11. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

12. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

13. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.

C. Wpisowe, udziały i inne opłaty

§ 9

1. Po ustaniu członkostwa zwrot udziału wpłaconego przed 09.09.2017 r. następuje w całości w ciągu 2 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

D. Prawo Odrębnej Własności

§ 10

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinien mieć wniesiony wkład budowlany według Regulaminu wnoszenia ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego uchwalanego przez Radę Nadzorczą w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal.

§ 11

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni ze środków własnych członka lub innych osób korzystających z lokalu na wykończenie i wyposażenie mieszkania mające trwały charakter i podnoszące wartość użytkową mieszkania (wyposażenie dodatkowe) nie jest zaliczana na wkład budowlany i mieszkaniowy członków i podlegają odrębnemu rozliczeniu w razie zwrotu lokalu Spółdzielni.

W szczególności odlicza się zużycie urządzeń. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane są za pośrednictwem lub bezpośrednio między członkami zwalniającymi a otrzymującymi lokal. W odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych i prawa odrębnej własności zbywanych przez członków Spółdzielni rozliczenia dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi.

§ 12

(usunięto)

§ 13

1. 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.

2. 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 nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu.

§ 14

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24^1 i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24^1 i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust.2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o której mowa w ust. 1 niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 15

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 16

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 17

Członek, uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu po ustanowieniu przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka.

§ 18

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

2. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala Zarząd Spółdzielni.

E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 19

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 20

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 wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 21

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 22

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 4 ust. 6 Statutu stosuje się odpowiednio.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 6, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

6. Z wartości rynkowej potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w §. 7 ust. 4 Statutu.

7. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu, nabyte w ten sposób, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu odpowiednich należności wymienionych w ust.6 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

8. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   a) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

   b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §. 7 Statutu.

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. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do określonej kategorii miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe danej kategorii są równe, po dokonaniu przez członka wymaganych spłat. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 24

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie oddzielną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

F. Najem lokali

§ 25

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali użytkowych, innych pomieszczeń lub miejsc postojowych w garażach podziemnych.

2. Wyboru najemcy lokali wymienionych w pkt. 1, w przypadku zgłoszenia się więcej niż jednego zainteresowanego, Zarząd dokonuje w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu. Odstąpienie od przetargu może nastąpić za zgodą Rady Nadzorczej.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

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

G. Ustanie członkostwa

§ 26

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

   a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

   b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

   c) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

   d) wystąpienia członka;

   e) śmierci członka lub ustania osoby prawnej będącej członkiem.

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

§ 27

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 28

(usunięto)

§ 29

(usunięto)

§ 30

(usunięto)

§ 31

(usunięto)

§ 32

(usunięto)

§ 33

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od jej ustania.

IV. Organy Spółdzielni

§ 34

Organami Spółdzielni są:

a. Walne Zgromadzenie,
b. Rada Nadzorcza,
c. Zarząd.

§ 35

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane przez osoby uczestniczące w zebraniu danego organu.

A. Walne Zgromadzenie

§ 36

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 37

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pomocą Pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować wyłącznie jednego Członka. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej a dokument pełnomocnictwa stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw powinna zostać odczytana po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

4. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

5. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 38

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

   a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
   b) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań z pracy Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał uwzględniających wnioski członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
   c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
   d) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
   e) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia lub obciążania nieruchomości;
   f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
   g) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć a w szczególności podejmowania uchwał o zaciąganiu kredytów i pożyczek;
   h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
   i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
   j) uchwalanie zmian Statutu;

k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
l) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
m) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
n) zmiana metodyki naliczania opłat eksploatacji, opłat na fundusz remontowy a w szczególności wprowadzanie nowych pozycji obliczeniowych, chyba że przepisy ustawowe będą stanowić inaczej.

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.

4. Zarząd Spółdzielni zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:
   a) Rady Nadzorczej,
   b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni (nie mniej niż 3 osoby).
   Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 4 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej na cztery tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Doręczenie uważa się za skuteczne, jeżeli zostało złożone w powyższym terminie w biurze Spółdzielni.

§ 39

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami Za skutecznie doręczone powiadomienie uważa się osobiste pokwitowanie, stempel datownika pocztowego o nadaniu przesyłki lub wydruk z poczty e-mail potwierdzający wysłanie zawiadomienia w trybie określonym w § 7a Statutu Spółdzielni.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku wyżej wymienionych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych o ile wszyscy członkowie zostali prawidłowo powiadomieni.

4. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony w ust. 1 i 2.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przy obliczaniu głosów uważa się osoby, które wzięły udział w głosowaniu, tj. oddały głos „za", „przeciw" lub wstrzymały się. Wymagana większość kwalifikowana wynosi:
   a) ¾ – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością ¾ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej 2 tygodni;
   b) ¾ – dla przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji;
   c) ⅔ – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią i odwołaniu członków Rady Nadzorczej;
   d) ¾ – dla podjęcia uchwały o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, a w szczególności podejmowania uchwał o zaciąganiu kredytów i pożyczek;
   e) ¾ – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia lub obciążenia nieruchomości."

6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/10 obecnych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 40

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 41

Tryb zwoływania, prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 42

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 43

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Wyboru dokonuje się spośród członków Spółdzielni nie będących jej pracownikami.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku od daty dokonania wyboru.

3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.

4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca jego kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 44

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalenie planów gospodarczych oraz zasad i wysokości opłat eksploatacyjnych.

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych przez Komisję Rewizyjną lub przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora,

   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

   c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) opiniowanie wniosków Zarządu o nabywaniu i zbywaniu lub obciążaniu nieruchomości;

4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni;

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

9) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,

10) tworzenia funduszów celowych,

11) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,

12) uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

13) uchwalanie wysokości opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni.

14) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

15) w wypadku istnienia Zarządu jednoosobowego - podejmowanie uchwał w sprawach ze stosunku członkostwa .

§ 45

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

§ 47

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciwko uchwale".

2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne reguluje Regulamin Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 48

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 1 do 3 osób, wybieranych przez Radę Nadzorczą. Wyboru dokonuje się w sposób tajny.

2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowień § 44 ust. 9 Statutu.

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

§ 49

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 50

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

   a) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych, pomieszczeń technicznych, gospodarczych i innych;

   b) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni;

   c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;

   d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;

   e) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;

   f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;

   g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości i na cele określone przez Walne Zgromadzenie;

   h) udzielanie pełnomocnictwa przez wszystkich członków Zarządu Spółdzielni, działających łącznie;

   i) podejmowanie uchwał w sprawach członkostwa w wypadku wieloosobowego Zarządu.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, ich rodzaj (jeżeli są to wkłady niepieniężne), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 51

1. Oświadczenia woli Spółdzielni dokonują:

a) w przypadku Zarządu wieloosobowego, dwaj członkowie Zarządu łącznie, albo członek Zarządu i pełnomocnik,

b) w przypadku zarządu jednoosobowego, członek Zarządu posiadający tytuł Prezesa jest upoważniony do jednoosobowej reprezentacji lub dwaj pełnomocnicy z zastrzeżeniem § 50 ust. 1 pkt i) Statutu.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

V. Gospodarka Spółdzielni

§ 52

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
   a) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie, z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
   b) zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
   c) wkładów budowlanych lub mieszkaniowych powstających z wpłat członków na pokrycie wydatków inwestycyjnych.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
   a) fundusz remontowy,
   b) inne fundusze.
4. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 oraz ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało,

że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

3. Nadwyżka bądź strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie stanowi zysku bądź straty bilansowej, lecz jest przeznaczana do wykorzystania bądź pokrycia w roku następnym.

4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Z przychodów pochodzących z odsetek bankowych od lokat i depozytów, lecz nie więcej niż 0,2% swoich przychodów z podstawowej działalności operacyjnej i zrównanych z nimi, Spółdzielnia finansuje odbywający się co rok piknik dla mieszkańców swoich zasobów

VI. Postanowienia końcowe

§ 54

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni (ich następców prawnych) następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

§ 55

W sprawach nieuregulowanych obowiązuje prawo spółdzielcze i inne ustawy.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Anna Mucha

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Marek Moskal

Spółdzielnia Mieszkaniowa
przy Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego
02-793 Warszawa, ul. Przy Bażantarni 11

Prezes Zarządu
Agnieszka Wyrzykowska